35
Toegelaten instellingen volkshuisvesting

Aan de orde is de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (33966).**

(Zie wetgevingsoverleg van 8 december 2014.)

De algemene beraadslaging wordt geopend.

☐

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Voorzitter. Ik probeer alles even te resumeren. Wij hebben gisteren een debat gehad over de novelle op de herziening van de Woningwet. Ook hebben wij een debat gehad over de uitkomsten van de parlementaire enquête Woningcorporaties. Het was een bijzonder waardevol debat, waarin een aantal belangrijke onderwerpen aan de orde kwam. Omwille van de tijd zal ik eerst een aantal moties oplezen. Vervolgens zal ik een aantal amendementen toelichten. Deels zijn die al binnen, deels zijn ze ook nog in de maak.

De bedoeling van deze hele wet, mede gezien de lessen die de parlementaire enquêtecommissie uit het verleden heeft getrokken, is dat de sociale volkshuisvesting weer sociaal wordt en weer van de mensen wordt. Dat betekent dat er sociale volkshuisvesting is voor mensen met lage inkomens en lage middeninkomens, opdat wij gemengde, mooie, leefbare buurten kunnen houden. Het betekent dat wij schandalen tegengaan. Door falend toezicht, falende politiek en onvoldoende regels kon 3 tot 10 miljard verdampen. Ook dat gebeurt dan niet meer. Daarvoor is het belangrijk dat het beleid hierbij aansluit. De wet, in combinatie met het beleid van dit kabinet, kan ertoe leiden dat alsnog woningen onttrokken zullen worden aan de sociale woningvoorraad. Dat is niet de bedoeling. Daarom dien ik de volgende moties in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het aantal goedkope sociale huurwoningen de afgelopen jaren is afgenomen van 45% in 1986 naar 19% in 2012;

verzoekt de regering, de voorraad sociale huurwoningen niet te verminderen en de voorraad op het oude niveau terug te brengen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Karabulut. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 34 (33966).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de minister in de novelle schrijft dat de voorstellen in het wetsvoorstel en deze novelle niet los gezien kunnen worden van de hervormingen van de huur- en koopmarkt;

constaterende dat de regering voornemens is de liberalisatiegrens vanaf 2016 voor drie jaar te bevriezen, terwijl de huurprijzen door kunnen stijgen;

overwegende dat het aantal betaalbare sociale huurwoningen niet zou moeten verminderen;

verzoekt de regering om de liberalisatiegrens van sociale huurwoningen niet te bevriezen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Karabulut. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 35 (33966).

Mevrouw **Karabulut** (SP):
De volgende motie stelt dat wanneer we zeggen dat corporaties zich weer moeten richten op de sociale taak en de kerntaken, het voor een corporatie niet mogelijk zou mogen zijn om oneindig veel dochtermaatschappijen te hebben.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het onduidelijk is hoe het aantal dochtermaatschappijen van toegelaten instellingen in het nieuwe corporatiestelsel zich zal ontwikkelen;

overwegende dat in de nieuwe Woningwet het aantal dochtermaatschappijen niet wordt gemaximeerd en er daardoor een mogelijkheid bestaat dat het interne en externe toezicht op dochtermaatschappijen bemoeilijkt wordt;

verzoekt de regering om te onderzoeken of en, zo ja, onder welke voorwaarden, het begrenzen van het aantal dochtermaatschappijen mogelijk gemaakt kan worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Karabulut. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 37 (33966).

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Salarissen, hoge salarissen van bestuurders van publieke instellingen, wie kent ze niet! Hierover gaat mijn volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat een fors aantal corporatiebestuurders zichzelf een loonsverhoging heeft gegeven;

constaterende dat de onderhandelingen voor de cao van medewerkers van woningcorporaties zijn opgeschort;

verzoekt de regering om er bij Aedes op aan te dringen om de topsalarissen onder de cao te laten vallen en de Kamer hierover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Karabulut. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 38 (33966).

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Vervolgens heb ik natuurlijk nog waardevolle woorden over de parlementaire enquêtecommissie en de resultaten daarvan.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de Kamer haar grote waardering voor de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties en het heldere rapport heeft uitgesproken;

verzoekt de regering om de Kamer halfjaarlijks te informeren over de voortgang van de bevindingen van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties, zoals beschreven in het rapport Ver van huis,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Karabulut. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 39 (33966).

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Het allerbelangrijkste wat wij met elkaar hebben geconstateerd, is dat het weer moet gaan om de huurder. De hele sociale volkshuisvesting moet weer van en voor de huurder en de maatschappij worden. Op dit punt heb ik een aantal amendementen ingediend. Wij moeten niet alleen maar zeggen dat wij huurders belangrijk vinden. Huurders moeten instemming en invloed krijgen binnen de corporaties op het niveau van de gemeenten, ook op bestuurlijk niveau. Daarmee organiseren wij de tegenmacht en vergroten wij de democratische legitimiteit. Wat hierbij ook belangrijk is, is dat wij niet alleen maar kijken naar de bewonersorganisaties, maar ook naar de individuele huurders. Wij moeten ze zo veel mogelijk betrekken bij de te nemen belangrijke besluiten, zeker in de komende jaren waarin het stelsel gaat veranderen. Ik heb daarom ook een amendement ingediend op het punt van de huurdersraadpleging.

Het is bijzonder gek dat de minister stelt dat de corporaties zich moeten beperken tot de sociale taak, dit dan regelt en dat er vervolgens geknipt moet worden tussen de commerciële en de niet-commerciële tak. De niet-commerciële tak moet vervolgens vennootschapsbelasting betalen, alsof het een multinational is, hoewel die ook niet altijd belasting betaalt. Op dat punt heb ik ook een amendement ingediend. Evenals op het punt dat wanneer er sprake is van die knip, als woningen een huurprijs hebben boven de maximale huurprijs en eigenlijk geliberaliseerd zouden kunnen worden, die woningen mee moeten naar de commerciële tak waardoor alsnog maatschappelijk kapitaal wegvloeit. Ik zal ook dat gat proberen te dichten met een amendement.

Hiermee ben ik volgens mij precies binnen de zes minuten gebleven, voorzitter.

De **voorzitter**:
Ja, ik zie het. Keurig. Dank u wel, mevrouw Karabulut.

Ik geef nu het woord aan de heer Van der Linden.

☐

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter. Wij hebben in een kort tijdsbestek een zeer doorwrochte analyse van de parlementaire enquêtecommissie besproken, zowel met de commissie als met de minister. De verontwaardiging over alles wat mis is gegaan in die sector, heeft daar duidelijk een plaats in gekregen. Normaal gesproken zouden wij een motie hebben ingediend waarin de regering zou worden opgeroepen om de aanbeveling in wetgeving om te zetten, maar we zaten nu in de unieke situatie waarin we meteen over wetgeving konden praten. Achteraf ben ik blij dat het gegaan is zoals het gegaan is, want dat heeft het debat verrijkt en verbreed, ook het debat over de novelle. Het is van groot belang dat wij nu op zoek gaan naar een breed draagvlak voor de wetgeving die voorligt. Enkele partijen hebben hun zorgen geuit over herstructurering in krimpgebieden. Met name D66 wil recht doen aan het advies van de enquêtecommissie over een woonautoriteit. Mijn fractie zal daaraan meewerken, ook om die Herzieningswet toegelaten instellingen toekomstbestendig te maken. Zoals eerder gezegd, zullen wij ook welwillend kijken naar de amendementen, die we nog niet hebben kunnen lezen, over de inspraak van huurders voor zover die bijdraagt aan de kerntaken.

Ik heb een toezegging van de minister genoteerd om in het voorjaar fundamenteel te kunnen debatteren over het WSW. Daar ben ik blij mee. Ik hoop dat de minister het WSW een plaats kan geven in de staat van de volkshuisvesting, zodat

we dat punt jaarlijks kunnen meenemen. Voorts heb ik twee amendementen ingediend. Het ene biedt een haakje voor het publiek toezicht op het WSW; dat ontbreekt nog in de wet. Met het andere wordt beoogd om de mogelijke loophole voor al te creatieve gemeenten te dichten. Die amendementen worden meeondertekend door de collega's Monasch en Verhoeven.

Ik dien ten slotte nog twee moties in. De eerste gaat over open data.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties adviseert de verslaggeving van corporaties verregaand te uniformeren;

overwegende dat transparantie van de financiële gegevens bijdraagt aan kostenbeheersing en doelmatigheid bij woningcorporaties;

verzoekt de regering, de aanbeveling van de parlementaire enquêtecommissie uit te voeren;

verzoekt de regering voorts, deze financiële gegevens openbaar te maken zodanig dat deze open data voor iedere geïnteresseerde toegankelijk, verwerkbaar en vergelijkbaar zijn,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Van der Linde, Monasch en Verhoeven. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 40 (33966).

De heer **Van der Linde** (VVD):
Mijn tweede motie gaat over het WSW en de rol van de gemeenten daarin.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat volgens het rapport van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties door het achterwege blijven van grenzen en te ruim geformuleerde prestatievelden de corporaties te lang de "pinautomaat" van de gemeente zijn geweest;

constaterende dat in de huidige zekerheidsstructuur het met name alle corporaties in de sector zijn die via de saneringsheffing en het weerstandsvermogen van het WSW opdraaien voor lokale financiële problemen van een corporatie, ook als die zijn veroorzaakt door te uitbundige gemeentelijke volkshuisvestelijke ambities;

verzoekt de regering, bij haar lopende onderzoek naar de werking van het borgingsstelsel te bezien op welke wijze, zonder bijkomende financiële consequenties voor het Rijk, de prikkel voor gemeenten tot effectief risicomanagement van corporaties kan worden versterkt;

verzoekt de regering tevens, bij haar lopende onderzoek te bezien of het mogelijk is om de premie naar risicoprofiel van een woningcorporatie te differentiëren om zo de prikkel tot verantwoorde beheersing van risico's in te bouwen voor corporaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Van der Linde. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 41 (33966).

☐

De heer **Knops** (CDA):
Voorzitter. Het is multitasken hier. Op mijn weg naar het spreekgestoelte wordt mij nog even gevraagd ik een amendement wil meeondertekenen. Ik ben nu aan het nadenken over de vraag of ik dat wel of niet ga doen.

Ik dank allereerst de minister voor de beantwoording in eerste termijn en het uitvoerige debat dat wij hebben gevoerd met deze minister, ook in het kader van de enquêtecommissie. Er is een aantal punten blijven liggen dat ik even wil benoemen. Ook wil ik een aantal zaken toelichten waarop ik wil amenderen.

Allereerst acht de CDA-fractie het van groot belang dat woningcorporaties kunnen blijven investeren in herstructureringsgebieden. We willen geen land met eenzijdig woningbezit. We willen integratie. We willen wijken die divers zijn. Daar hoort dus ook bij dat corporaties, als dat nodig is, kunnen herstructureren. Dan gaat het om de bouw van zowel duurdere woningen als sociale huurwoningen, dus DAEB en niet-DAEB.

Die woningmarkt, zo hebben we al besproken, is niet overal perfect. Voor krimpgebieden, waar marktpartijen vaak schaars aanwezig zijn, is het van essentieel belang dat woningcorporaties bij herstructureringsprojecten kunnen blijven investeren in gemengde woonwijken. Er ligt een grote opgave in die gebieden. Die is niet gemakkelijk. Op dat punt zal mevrouw Schouten, mede namens onze fractie, een amendement indienen dat de mogelijkheid biedt om verlies op herstructurering achter te laten in de DAEB-tak van de corporatie.

We hebben ook gesproken over de markttoets in het wetgevingsoverleg. We hebben voorstellen gedaan. We hadden eerder een amendement klaarliggen om te bekijken of je de markttoets voor corporaties bij herstructurering op eigen grond kunt laten vervallen. Het is namelijk een beetje vreemd dat je, als je zelf grond in het bezit hebt en je daar wilt herstructureren en de zaak wilt verbeteren, nog een markttoets moet doen. Op dat punt is er net een aangepast amendement in concept binnengekomen, dat ik nog niet op papier heb. Maar het wordt zo dadelijk ingediend, dus daar kan de minister op reageren.

Ik heb in eerste termijn aangegeven dat er wat ons betreft een opgave ligt om te kijken of we met name kleinere corporaties kunnen ontzien op het punt van de administratieve lasten. Dat zou kunnen als we gebruik maken van de transparantierichtlijn en de ruimte opzoeken die er is, ook volgens Europa, om kleinere corporaties, in dit geval met een omzet tot 30 miljoen, uit te zonderen van de verplichting tot scheiding of splitsing, ervan uitgaande dat hun totale niet-DAEB-bezit kleiner is dan 5%. Op dat punt zal de heer Bisschop, mede namens onze fractie, een amendement indienen.

We zouden wat meer ruimte willen voor gemeenten om nader invulling te geven aan het begrip "leefbaarheid", uiteraard wel onder de begrenzing van maximumbedragen dan wel -percentages. Ook op dat punt zal een amendement worden ingediend door de heer Bisschop, mede namens mevrouw Schouten en mijzelf. Dat zal ook voorliggen. Dat amendement lijkt ons belangrijk om invulling te geven aan dat begrip "leefbaarheid".

De heer **Verhoeven** (D66):
We hebben gister uitgebreid met elkaar gedebatteerd over de kerntaken van woningcorporaties. Wat moeten zij wel doen? Wat moeten zij niet doen? Hoe leren we van het verleden? Ik heb daarbij aangegeven dat ik ook oog heb voor het feit dat corporaties op sommige plekken in het land goede dingen hebben gedaan. Als we niet oppassen, kunnen ze die niet meer doen en dat zou slecht zijn. De heer Knops doet nu een aantal voorstellen die met die gedachte in lijn zijn. Ik heb gister ook gezegd: laten we oppassen dat we die corporaties niet weer opnieuw allerlei ruimte geven, met goede bedoelingen uiteraard, waardoor we een herhaling van zetten krijgen van de afgelopen decennia. Hoe duidt de heer Knops zijn eigen voorstellen in dit licht?

De heer **Knops** (CDA):
Ik zou zeggen: fit and proper. Die voorstellen passen prima in die lijn. Dat er in het verleden geen grenzen meer waren en dat daardoor problemen veroorzaakt zijn, wil nog niet zeggen dat de achterliggende gedachte verkeerd was. Volgens mij zijn dit debat en het debat van gisteren vooral bedoeld om grenzen te bepalen en stellen. Je kunt van mening verschillen over waar je grenzen trekt, maar ik denk dat iedereen behoefte aan duidelijkheid heeft: corporaties, gemeenten en huurders. In het amendement dat u waarschijnlijk nog niet heeft, maar dat wel ergens circuleert, staan ook de voorwaarden opgenomen waaronder een bijdrage aan leefbaarheid mogelijk is. Die is dus wel duidelijk begrensd, want een van de lessen van het verleden is dat we die grenzen wel moeten aangeven.

De heer **Verhoeven** (D66):
Ik maak nog een opmerking voor de geschiedschrijving, om het maar even heel zwaar te zeggen. Het CDA heeft twee jaar geleden gezegd dat het een parlementaire enquête over de woningcorporaties wilde. Die is er gekomen. Uit het rapport van de enquêtecommissie blijkt heel duidelijk: pas op, trek een duidelijke grens; misschien niet op 0%, maar wel op een bepaalde plek, zodat we niet meer al die misstanden krijgen. Ik hoop van harte dat de CDA-fractie, samen met de SGP en de ChristenUnie, in de terechte zorg om bepaalde zwakke gebieden, ook oog houdt voor de risico's van het oprekken van al die grenzen. Dat is mijn oproep en mijn vraag aan de heer Knops.

De heer **Knops** (CDA):
De oproep van de heer Verhoeven is goed verstaan en in het amendement hierover zijn daar ook waarborgen opgenomen. Een van die waarborgen wordt gevormd door de prestatieafspraken, de afspraken die met gemeentes gemaakt worden. Die moeten ook voorkomen dat we het begrip "leefbaarheid" zo breed maken dat je er alles onder kunt vatten, zelfs stoomschepen. Volgens mij zijn we het daar snel over eens.

Onze fractie heeft een aantal stukken aangereikt aan de minister die gaan over de ruimte die Brussel al dan niet biedt om niet-DAEB-vrijstellingen te geven. De minister zei gisteren nogal stellig dat hij dat onderwerp niet opnieuw wilde bespreken. Hij zei er sinds 2009 mee bezig te zijn en wilde niet opnieuw met die boodschap naar Brussel gestuurd worden. Ik zou toch nog van de minister willen weten of er echt niet een mogelijkheid is om ook op dat punt de grens anders te stellen dan waar hij nu ligt op basis van eerdere afspraken. Kan dat technisch en juridisch?

Tot slot wil ik een drietal moties indienen. Allereerst een motie over de benchmarks.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat volgens de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties benchmarks goed inzicht kunnen verschaffen in bedrijfskosten en prestaties van corporaties;

overwegende dat benchmarks de transparantie en accountability van de corporatiesector vergroten en het daarom wenselijk is dat benchmarks niet vrijblijvend zijn;

constaterende dat op dit moment nog niet alle corporaties hebben meegewerkt aan deze benchmark;

verzoekt de regering, één jaar na de inwerkingtreding van de Herzieningswet toegelaten instellingen de Aedes-benchmark te evalueren en indien dan niet alle corporaties deelnemen aan deze benchmark, een verplichting daartoe bij AMvB op te nemen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Knops. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 42 (33966).

De heer **Knops** (CDA):
Mijn volgende motie gaat over de scholen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat basisscholen en Centra voor Jeugd en Gezin in de regel als niet-DAEB worden aangemerkt, terwijl het maatschappelijk belang voor kernen en wijken al dan niet in combinaties erg groot is;

verzoekt de regering, de lijst van toegelaten DAEB-activiteiten met betrekking tot maatschappelijk vastgoed aan te vullen met basisscholen en Centra voor Jeugd en Gezin onder de voorwaarde dat hieraan renderende plannen ten grondslag liggen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Knops en Schouten. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 43 (33966).

De heer **Knops** (CDA):

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties adviseert om jaarlijks de Staat van de volkshuisvesting te bespreken en daartoe concrete suggesties doet;

verzoekt de regering, jaarlijks de Staat van de volkshuisvesting aan de Kamer voor te leggen als bedoeld door de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties;

verzoekt de regering tevens, in deze Staat van de volkshuisvesting een overzicht van de stand van zaken van de implementatie van de woonvisies en de regionale werkgebieden op te nemen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Knops. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 44 (33966).

Ik zie dat de heer Monasch nog aan het overleggen is, maar het gaat heel snel, tot nu toe tenminste. Ik moet niet te enthousiast zijn.

☐

De heer **Monasch** (PvdA):
Voorzitter. Gisteren was een lange dag, maar het gaat ook ergens over. Dit is wat je noemt een stelselherziening, een systeemwet waar heel veel gebeurd is. Vanavond zullen er nog heel veel amendementen komen die een gevolg zijn van nog verdere aanscherpingen die gevoed zijn door de, in elk geval wat betreft de kwaliteit, uitstekende conclusies en aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties. Het is duidelijk dat het rapport invloed heeft gehad, niet alleen op het debat van gisteren en vandaag, maar ook op de amendementen die vanavond voor zullen liggen.

Ik wil een aantal kleine punten, die in het debat van gisteren zijn blijven liggen, snel langslopen om een en ander te verduidelijken. Ik wil langs de amendementen lopen die mijn partij heeft ingediend of nog zal indienen. Als eerste moet één zaak verduidelijkt worden. Als een corporatie zich splitst en een deel in een bv onderbrengt, is het op dit moment wettelijk mogelijk om het bezit dat nog steeds niet-DAEB is als onderpand in te brengen. Wat ons betreft mag dat niet-DAEB-bezit vervolgens niet onttrokken kunnen worden aan de prestatieafspraken die met de gemeenten en huurders gemaakt worden. Daar moet duidelijkheid over komen van de minister, anders zal er alsnog een amendement komen. We zullen er later vanavond ook een aanscherpend amendement over indienen. Dat niet-DAEB-bezit mag eventueel, als dat echt nodig is, in die juridisch gesplitste bv zitten, maar dan mag het niet zodanig worden ingezet dat het wordt onttrokken aan die prestatieafspraken. DAEB is op dat moment nog steeds DAEB.

Dan kom ik op mijn tweede punt. Hoewel het heel snel ging gisteren, heb ik de minister goed horen zeggen dat koopgarantregelingen en regelingen als IkbouwbetaalbaarinAlmere normaal mogen doorgaan, ook onder het huidige stelsel. Graag krijg ik dat nog één keer toegelicht door de minister.

Dank nogmaals voor de toezegging rondom de transformatie van verzorgingstehuizen naar verplegingstehuizen. Er mag nu maar 10% niet-DAEB — zeg maar commercieel — worden gebouwd. Dat wordt opgerekt naar 25%. Wij hebben ook begrepen dat je daar eigenlijk een termijn aan moet stellen om het te bespoedigen en om te voorkomen dat men niet heel lang gaat zitten wachten. Hoe denkt de minister daarover? Over langer zelfstandig wonen hebben wij nog apart een VAO. Hij zou dan eventueel nog hierop terug kunnen komen.

Graag krijg ik nog een toelichting op het idee van de beheercorporatie. Begreep ik de minister nou goed gisteren dat die onderdeel zijn van het programma van Platform31?

Mijn collega van de SP vroeg hoe het gaat met de invoering van de aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie. Wij hebben het daar gisteren ook over gehad. De minister zei: wij hebben de Staat van de volkshuisvesting; daarin kunnen wij kijken hoe het gaat met de invoering van de wet. Normaal gesproken zou ik dat traject graag willen ondersteunen. Deze wet gaat 1 juli volgend jaar in als alles goed loopt. Ik denk dat wij een jaar later, op 1 juli 2016, echt een eerste evaluatie moeten hebben. Dat moeten wij niet anderhalf of twee jaar laten liggen. Waarom? Er is veel aandacht besteed aan het enorme lobbycircuit, dat zich over alle breedtes heeft uitgestrekt, met zelfs wonderbaarlijke bekeringen van VNO-NCW. Ik denk dat die brief nog vaak voor hen zal worden gehouden door partijen die het een keer met hen oneens zullen zijn. Die lobby was heel sterk, maar de invoering van deze wet is cruciaal. Wij hebben na vanavond een heel goed en robuust bouwwerk. Ik denk dat het goed is als de Kamer de vinger aan de pols

houdt. Graag krijg ik dus de toezegging van de minister om na een jaar met een stand van zaken te komen. Dat is onder andere alleen al belangrijk vanwege de invoering van de regionale woningmarkten en de schaal waarop corporaties werken.

Dan kom ik op onze amendementen. Er is al een amendement ingediend op het terugbrengen van de bedrijfslasten. Het is goed dat er een benchmark is, maar daar kan enorm op bezuinigd worden. Dat is goed voor de huurders en dat is goed voor de efficiency. Dan kun je ook weer je huren matigen of ervoor kiezen om het bespaarde geld te investeren.

Dan kom ik op het amendement over defuseren. We verschillen hierover van mening met de minister. De minister zegt dat dit niet kan. De basis van de hele parlementaire enquêtecommissie is dat die zegt dat er eigenlijk twee mogelijkheden zijn: doorgaan met het huidige hybride stelsel of kiezen voor onteigening. Dat betekent: alles naar de markt, alles naar de overheid of alles naar de huurders. Dat is per definitie een vorm van onteigening. Dat is ook uitgezocht door de advocaten van de parlementaire enquêtecommissie. Wij denken dat defusie in sommige gevallen tot de mogelijkheden zou moeten kunnen behoren. Het is overigens absoluut geen moeten, daarom is het ook een amendement met een kanbepaling.

Er komen twee amendementen van ons. Die zullen er hopelijk zijn voordat de minister aan zijn termijn begint. Met die amendementen willen we een versteviging van de positie van de huurders aan de onderhandelingstafel bereiken. Het is heel belangrijk, in ieder geval voor mijn partij, maar ook voor andere, dat die huurders, die als heel belangrijke speler te weinig aan bod zijn geweest, terugkeren in de corporatie en ook terugkeren bij het overleg met de gemeente. Daar worden veel mogelijkheden voor geschapen in de amendementen die door onze partij en door andere partijen worden ingediend. Daar komt een amendement op.

Het tweede amendement gaat over de gemeente. De gemeente heeft een volkshuisvestelijk belang en wordt aangespoord om een woonvisie te maken op basis waarvan de prestatieafspraken worden gemaakt. Daar zullen wij aan toevoegen dat als men blijft hinderen, als die cultuuromslag om met elkaar die afspraken te maken niet plaatsvindt — wij gaan overigens uit van die cultuuromslag — de gemeente uiteindelijk haar borgstelling bij het WSW kan inzetten door de achtervangovereenkomst niet in te zetten. De gemeente staat namelijk ook borg voor de investering van die corporaties.

Op tal van andere terreinen zullen wij amendementen steunen. De SGP heeft gisteren aangegeven dat je niet te veel administratieve lasten met allerlei scheidingsverplichtingen moet opleggen aan kleine corporaties, maar dat je die gewoon moet laten doen waar ze voor opgericht zijn. Wij zullen dat amendement steunen en mede ondertekenen. Ook op tal van andere terreinen zullen wij verder terugkomen, bijvoorbeeld op het amendement van de VVD in het kader van de borgstelling bij het WSW en dat van de SP en D66 over de versteviging van de positie van de huurders. Een aantal andere amendementen zijn nog in de maak. We hopen dat we aan het eind van de avond met elkaar kunnen zeggen dat dit een robuuste verbouwing van het corporatiestelsel was, dat we weer met trots en vertrouwen naar de corporaties kunnen kijken en dat we de goede corporatiedirecteuren, de overgrote meerderheid, verder kunnen steunen om weer met trots te bouwen aan de sociale volkshuisvesting van Nederland.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ik ben nu wel heel nieuwsgierig naar een bepaald standpunt van de Partij van de Arbeidsfractie. We hadden er gisteren ook al een debatje over. Het betreft dat nu in de wet een woning uit de sociale volkshuisvesting bij een juridische scheiding naar de niet-DAEB moet gaan, wanneer de woning is geliberaliseerd en de huurprijs boven de maximale huurprijs zit. Die deur willen wij dichten, zodat de woningen behouden blijven voor de sociale volkshuisvesting. Dat geldt ook voor na een splitsing, wanneer er een mutatie is en de verhuurder de huurprijs niet terugbrengt tot onder die maximale huurprijs. Die deur willen wij ook dichten. Kan ik ervan uitgaan dat de Partij van de Arbeidsfractie ons in dezen steunt?

De heer **Monasch** (PvdA):
Ik ga uw amendement aandachtig bestuderen. Laat ik dit vanavond in ieder geval zeggen: ik denk dat corporatiedirecteuren die het debat hier gehoord hebben, het belang van de huurders weer nadrukkelijk aangeven. Alle partijen zeggen het: je kerntaak is het huisvesten van lage en lage middeninkomens. Mijn oproep hier is: denk drie keer na voordat je woningen überhaupt liberaliseert. Misschien is daar meer geld aan te verdienen, maar daarvoor ben je niet opgericht. Je bent opgericht om groepen een goede woning te geven. Daar zou het verhaal misschien moeten beginnen. Is het echt nodig om te gaan liberaliseren? We creëren zat mogelijkheden voor institutionele beleggers om te investeren in dat deel van de markt dat wij de vrijesectorhuur noemen en dat in Nederland op dit moment heel slecht ontwikkeld is. Ik zou dat vooral tegen corporatiedirecteuren willen zeggen. Mijn tweede punt is dat er straks ook, binnen de prestatieafspraken die gemaakt moeten worden, op lokaal niveau heel duidelijk kan worden aangegeven wat eventueel nog geliberaliseerd moet worden. Dan kom ik op mijn derde punt: moet je dat onmogelijk maken? Dat is hier niet aan de orde. Het punt is: op dit moment staat het de corporatie in het kader van het WSW wettelijk vrij om een vrijgekomen woning uit de gereguleerde sector te halen en die aan te bieden als vrijehuursectorwoning. Nogmaals, het zou mijn keuze niet zijn, maar het is vooral een appel op de corporatiebesturen om dat niet te doen. Ik zal het amendement goed bestuderen, want ik moet even de details weten en ik wil graag de reactie van de minister afwachten.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Dat zou ik zeker doen, want door die mazen in de wet worden de ongeveer 80.000 woningen bij scheiding al onttrokken aan de sociale volkshuisvesting. Het tweede punt is dat na de splitsing ook weer woningen worden onttrokken wanneer de huurprijs niet wordt teruggebracht als wij die keuze inderdaad aan de corporaties overlaten — de goede daargelaten — zoals wij eerder wat betreft het salaris en dergelijke hebben gedaan. Wij moeten het hier regelen nu wij de kans hebben. Volgens mij was het de heer Monasch erom te doen, die woningen te behouden voor al die mensen met lage en middeninkomens. Anders heeft hij wat mij betreft in de toekomst geen recht van spreken meer.

De heer **Monasch** (PvdA):
Wat u betreft!

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ik zal hem scherp in de gaten houden.

De **voorzitter**:
Een korte reactie van de heer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA):
Dat laatste is geen nieuws voor mij. Het verheugt mij alleen maar dat mevrouw Karabulut ons scherp in de gaten zal blijven houden. Wij hebben alleen gezegd dat corporaties zich, zeker straks in de prestatieafspraken, bij hun kerntaken moeten houden. Die zijn hier meer dan eens neergelegd. Dat is het uitgangspunt. De gemeentebesturen hebben nu alle ruimte om tegen de corporaties te zeggen dat de woningen gebruikt moeten worden voor degenen die op de wachtlijsten staan.

☐

De heer **Fritsma** (PVV):
Voorzitter. We weten inmiddels dat de wereld van de woningcorporaties is vergiftigd door fraude, zelfverrijking, mislukte projecten en falend toezicht. Huurders zijn daarbij gruwelijk in de steek gelaten. De vorige week hebben we er met de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties over gesproken. Nogmaals, deze commissie heeft zeer goed werk geleverd. Gisteren hebben wij er de hele dag met de minister over gesproken.

Voor ons ligt een omvangrijk wetsvoorstel dat de problemen moet aanpakken, maar dat volgens de PVV op onderdelen wel beter kan. Daartoe hebben we twee amendementen ingediend die ik kort zal toelichten. Een amendement gaat over de kerntaken van de corporaties. Die bestaan, kort gezegd, uit het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen. Het feit dat corporaties veel te veel ruimte hadden om naast die kerntaken allerlei andere activiteiten te ontplooien, is door de enquêtecommissie aangemerkt als een van de hoofdoorzaken van alle problemen. De enquêtecommissie is helder op dit punt: alles wat niet op de zogenaamde DAEB-lijst van kerntaken staat, moeten de corporaties gewoon niet meer doen. Het amendement van de PVV doet hier precies recht aan en schrapt alle niet-DAEB-activiteiten uit de wet. Hierdoor ontstaan eindelijk glasheldere grenzen, waarbinnen de corporaties moeten opereren.

Het tweede amendement van de PVV strekt ertoe om het aantal nevenfuncties van bestuurders en toezichthouders te beperken tot één. Het feit dat bijvoorbeeld toezichthouders in de corporatiesector zwaar tekortschoten, heeft ook te maken met de veelheid aan functies die zij hebben. Het verzamelen van baantjes was voor velen belangrijker dan het goed uitoefenen daarvan. Het amendement verandert dit en dat is erg belangrijk. Ik wacht de reactie van de minister op de door mij en andere ingediende amendementen en moties af.

De heer **Knops** (CDA):
De heer Fritsma heeft zowel in het debat van gisteren als ook eerder continu getamboereerd op de misstanden in de sector. Die misstanden moeten ook vooral benoemd worden. Hij komt nu met een amendement om het aantal commissariaten te beperken tot één en hij vertelt het verhaal erachter dat een combinatie van functies niet in de tijd uit te voeren zou zijn en dat er dubbele belangen zouden zijn. Hoe oordeelt de heer Fritsma dan over het feit dat Kamerleden van de PVV tegelijkertijd ook raadslid of statenlid zijn?

De heer **Fritsma** (PVV):
Dat heeft met dit verhaal niks te maken. In dit verhaal hebben we gezien dat honderden miljoenen, miljarden aan belastinggeld gewoon zijn weggesmeten door onder andere dat falende toezicht. Dat is natuurlijk iets heel anders dan wat u aansnijdt. Hier moeten we het probleem aanpakken door die baantjesmachines aan te pakken. Ik weet niet of u de lijsten weleens hebt gezien, maar er zijn toezichthouders geweest die in een soort grabbelton baantjes hebben verzameld. Dat tikte de tien, de vijftien, de zeventien of soms zelfs de twintig aan. Als je dat bekijkt, dan weet je waarom het toezicht heeft gefaald. Er is geen normaal functionerend mens die naast een hoofdbaan nog zo veel andere nevenfuncties aankan. Daarom wil de PVV het beperkt zien tot één. De meeste mensen hebben hun handen namelijk al vol aan één nevenfunctie, als ze die goed willen invullen.

De heer **Knops** (CDA):
De tactiek is altijd: maak er een karikatuur van. Zeg dus dat ze zeventien nevenfuncties hebben. Dan zijn we het snel eens. Daar ben ik het namelijk mee eens. Als de heer Fritsma falend toezicht wil aanpakken, dan moet hij het hebben over de "fit and proper"-test en dan moet hij zeggen dat commissarissen en leden van de raad van toezicht die niet functioneren, weg moeten. Dat zou hij moeten zeggen. Ik begrijp niet hoe het kan dat de PVV hier voor de bühne een groot nummer maakt over commissarissen die niet meer dan één nevenfunctie zouden mogen hebben, terwijl op hetzelfde moment de halve PVV-fractie er allerlei baantjes bij doet.

De heer **Fritsma** (PVV):
Het is een rare vergelijking. De heer Knops zou eens in zijn eigen partij moeten kijken. Veel graaiers in de corporatiesector, die de boel hebben verziekt, zijn namelijk bij het CDA te vinden. Hetzelfde geldt voor de toezichthouders. Dus dat de heer Knops nu met dit verhaal aankomt, is op zijn zachtst gezegd ongepast. Doe wat aan de CDA-graaiers, zou ik zeggen.

De heer **Verhoeven** (D66):
Ik luister al enige jaren in alle debatten over wonen altijd vol interesse naar de inbreng van de heer Fritsma. Heel vaak gaat de inbreng van de heer Fritsma dan over het feit dat de huurders het slachtoffer zijn geworden van het kabinetsbeleid. Elke keer heeft hij daar heel veel woorden over. Ik vraag hem het volgende. Er is nu een aantal voorstellen van de Partij van de Arbeid, de SP en D66 om de positie van huurders serieus te versterken. Gaat de heer Fritsma zijn fractie adviseren om die voorstellen te steunen,

zodat er ook daadwerkelijk wat wordt gedaan aan de positie van de huurders?

De heer **Fritsma** (PVV):
Ja.

De heer **Verhoeven** (D66):
Ik ben sprakeloos!

De **voorzitter**:
Ik zag het.

De heer **Verhoeven** (D66):
Maar vooral ben ik ook heel blij met dit duidelijke antwoord.

De heer **Fritsma** (PVV):
Dat is helder. De huurder is verschrikkelijk in de steek gelaten. Wij vinden, zoals we gisteren ook hebben gezegd, dat de positie van de huurder in de novelle niet sterk genoeg is verankerd. Dat willen wij veranderd zien, met u. Dat is helder.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Volgens mij was u klaar.

De heer **Fritsma** (PVV):
Ja.

☐

De heer **Verhoeven** (D66):
Voorzitter. Ik lees eerst mijn enige motie voor. Dan hebben we dat hoogtepunt alvast gehad.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het van belang is dat de financieel toezichthouder voor woningcorporaties alle benodigde informatie heeft om zijn taken goed uit te kunnen voeren;

overwegende dat de management letters van accountants de financiële toezichthouder niet alleen faciliteren om de toezichthoudende rol op individuele corporaties uit te voeren, maar ook een hulpmiddel kunnen zijn om potentiële sectorbrede risico's te signaleren;

verzoekt de regering om ervoor te zorgen dat woningcorporaties de management letters van accountants ook standaard naar de financiële toezichthouder verzenden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Verhoeven. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 46 (33966).

De heer **Verhoeven** (D66):
Dit was een van de voorstellen die onze eigen enquêtecommissie deed. Dit is er een die we daadwerkelijk gerealiseerd willen zien.

We hebben heel lang — gisteren tien uur lang en ook vandaag nog, inclusief dadelijk de beoordeling van alle amendementen door de minister — en goed over deze woningcorporatiewet gesproken. Ik zeg een paar dingen vooraf. D66 is altijd bang voor een kabinet dat onvoldoende hervormt, een kabinet dat onvoldoende zaken aanpakt. We zullen het kabinet daar altijd scherp op houden. Met de heer Monasch moet ik nu echter concluderen dat dit een grote stelselwijziging is, een hervorming die er mag zijn. Dat hebben we niet in de laatste plaats te danken aan het goede werk van onze eigen enquêtecommissie. Hetzelfde geldt voor het feit dat de behandeling volgens mij nu leidt tot een breed draagvlak voor een hervorming om dit stelsel weer gezond te maken. De enquêtecommissie heeft met duidelijke en concrete voorstellen inzichtelijk gemaakt dat er een aantal dingen binnen het stelsel moet veranderen. Ik denk dat een aantal van die zaken ook daadwerkelijk gaat veranderen, in de richting van of in lijn met de voorstellen van onze eigen enquêtecommissie.

Het is inderdaad uniek dat we een week na het debat met de commissie nu al aan het einde komen van de behandeling van het wetsvoorstel waarin deze voorstellen daadwerkelijk in wetgeving worden vertaald. Dat is naar mijn mening heel positief. Daarmee laat de Tweede Kamer zien dat zij op serieuze wijze invulling geeft aan haar taak als medewetgever en dat zij er echt voor zorgt dat zij niet alleen controleur van de regering is, maar ook daadwekelijk ideeën en voorstellen in de wet kan inbrengen.

Dat is gebeurd in een speelveld — laat ik dat ook nog een keer zeggen —waarin een aantal partijen en organisaties uit het veld langdurig en op stevige wijze via de lobby aan de Tweede Kamer heeft willen vertellen wat er allemaal moest gebeuren en wat er allemaal mis kon gaan als er niet goed naar het maatschappelijk middenveld werd geluisterd. Dat was niet alleen de corporatielobby, maar ook de lobby van VNO-NCW en Bouwend Nederland. Zij staan altijd, elke week, vooraan om te zeggen dat markverstoring op de loer ligt, maar sturen nu gewoon een brief waarin zij schrijven: ga maar 10% toestaan buiten de kerntaken van corporaties. In die zin is het ook een interessant debat geweest om na te gaan welke verschillende ideeën er allemaal waren. Ik denk dat de Kamer heel veel geluiden heeft gehoord en heel veel afwegingen heeft moeten maken om tot besluitvorming te komen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
De heer Verhoeven mag kritiek hebben op andere partijen. Er is ook veel misgegaan, waarvoor de sector zeker de hand in eigen boezem moet steken. Ik heb dat geluid bij de heer Verhoeven echter gemist. Omdat hij nu weer helemaal losgaat, vraag ik hem of hij zich niet te veel heeft laten

belobbyen. De heer Verhoeven heeft al die jaren geklaagd over de sterke lobby die maar kwam en van alles deed, maar hij heeft tot op heden geen fundamentele wijzigingen, die in ieder geval mijn partij heeft voorgesteld, gesteund. Wil hij dat ook ruiterlijk toegeven?

De heer **Verhoeven** (D66):
Dit verbaast me wel van mevrouw Karabulut. Vorige week heeft zij vergelijkbare vragen gesteld en vergelijkbare dingen gesuggereerd. Ik heb haar toen gezegd dat zij de Handelingen er nog eens even op moest nakijken. Ik hoop dat zij dit gedaan heeft. Ik snap de vraag van mevrouw Karabulut dus niet helemaal. Daarnaast heeft D66, als een van de partijen die het woonakkoord mede gesteund heeft, er natuurlijk voor gezorgd dat een heleboel dingen wel veranderd zijn, ten goede. Denk bijvoorbeeld aan de weeffout van het kabinet, waarbij 2,1 miljard voor de verhuurderheffing en de WOZ-huur tot een ongelooflijk giftige cocktail zouden leiden. Wij hebben dat met de ChristenUnie en de SGP weten te verzachten tot een veel draaglijkere regeling. Wij hebben dus niet alleen voorstellen gedaan; we hebben ze ook gerealiseerd.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Dit is dan toch weer een beetje de vlucht vooruit. Ik vind het gezond als je ook kunt terugkijken en als je ook de hand in eigen boezem kunt steken voor zaken als de privatisering, de verzelfstandiging, het heel lange wegkijken. Dat geldt ook voor D66. Die partij wijst nu naar anderen, maar zij mag ook de hand in eigen boezem steken. Dat is het enige wat ik van de heer Verhoeven vraag. Volgens mij kan hij dat best.

De heer **Verhoeven** (D66):
Dat kan ik zeker. Ik zou bijna het volgende willen zeggen. Mevrouw Karabulut heeft vorige week precies dezelfde vraag gesteld. Ik heb toen gezegd dat er twee dingen zijn. Er zijn politieke keuzes uit het verleden waarvan je kunt zeggen dat je daar nog steeds achter staat of niet. D66 staat nog steeds achter de verzelfstandiging van woningcorporaties. Zijn er in het verleden dingen gebeurd die niet helemaal goed zijn gegaan en geeft D66 toe dat zij onderdeel is geweest van bepaalde kabinetten waarin niet alles goed is gegaan? Zonder meer! Dat heb ik vorige week ook al gezegd. Dat staat in de Handelingen. Daarom vind ik het nogal kinderachtig van mevrouw Karabulut dat zij dit zo graag nog een keer wil horen, maar bij dezen is die duidelijkheid dan geschapen.

Ik ga verder, want ik heb nog twee belangrijke onderwerpen. Dat zijn twee onderwerpen die er in sterke mate aan bijdragen dat we naar een doelmatige, doelgerichte en doeltreffende woningcorporatiesector gaan, een woningcorporatiesector die zorgt voor het bouwen en beheren van sociale huurwoningen.

Ik begin met het toezicht. Gisteren hebben wij ook al over de toezichthouder gesproken. Mijn amendement is inmiddels ingediend. Wij hebben ervoor gekozen om af te wijken van het voorstel van de minister voor twee toezichthouders die elk onder een ander ministerie vallen — dat is versnipperd toezicht — en die dan ook nog vrij dicht op die ministeries zitten. Wij hebben gezegd: nee, maak nou één toezichthouder en borg zijn onafhankelijkheid. Dat doen wij met een inspectiemodel, omdat wij vinden dat de minister er wel politiek op aanspreekbaar moet zijn voor de Tweede Kamer als het toezicht niet goed blijkt te functioneren. Het amendement voor één autoriteit woningcorporaties wordt overigens ondersteund door de PvdA, de VVD, het CDA, de SP, de ChristenUnie en de SGP. Zij hebben het amendement medegetekend. Ik heb weleens minder steun voor voorstellen gehad; laat ik het zo maar zeggen. Ik hoop dat de minister zich hierdoor echt gemotiveerd voelt om af te wijken van zijn eigen voorstel in de novelle en om dit nieuwe voorstel van de Kamer te omarmen.

Dan kom ik op de huurders. Toezicht is belangrijk en zorgt ervoor dat heel veel misstanden die huurders veel geld gekost hebben, niet meer zullen plaatsvinden. Heel belangrijk voor het toezicht is het toezicht op lokaal niveau, het toezicht van de huurders op alle besluiten van de corporatiedirecteuren. Huurders zijn inderdaad de afgelopen jaren vaker de partij geweest waarnaar niet werd geluisterd en waarmee te weinig rekening werd gehouden. Over de amendementen van de fracties van de SP, de PvdA en D66 heeft de heer Fritsma duidelijk aangegeven — dat mag ook wel eens volmondig gezegd worden — dat ze op een meerderheid in de Tweede Kamer kunnen rekenen. Dat betekent dat de huurders wel eens de grootste winnaars van deze wetsbehandeling zouden kunnen worden. Op een aantal punten krijgen ze instemmingsrecht, adviesrecht en recht op professionalisering. Dat laatste overigens op grond van ons eigen amendement. Wij willen ervoor zorgen dat huurdersorganisaties professionaliseren doordat ze een maximumaantal scholingsdagen krijgen, deskundigen kunnen inhuren en vooraf de beschikking krijgen over een eigen begroting in plaats van elke keer een bonnetje te moeten inleveren als ze bij de uitvoering van hun taak, bijvoorbeeld als huurderscommissaris, kosten hebben moeten maken. Ook de voorstellen voor de raadpleging en de huurderscommissaris zullen het waarschijnlijk halen. Daarmee denk ik dat de huurders echt een stevigere positie krijgen in het hele corporatielandschap en het volkshuisvestelijke stelsel. Ik denk dat dit misschien wel de grootste winst is van deze twee dagen.

Ik ben daar blij mee. Ik sluit daar ook mee af. Ik dank overigens de minister voor zijn geduldige en uitvoerige beantwoording van alle vragen. Ik dank hem bij voorbaat al voor alle reacties op de amendementen. Ik hoop dat wij op deze manier tot een breed gedragen woningcorporatiestelsel kunnen komen dat toekomstbestendig is en waarmee Nederland weer veel decennia vooruit kan.

☐

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Voorzitter. We hebben vorige week en deze week intensieve debatten gevoerd over de huurmarkt. Dat is ook terecht want het gaat hier over iets zeer belangrijks, namelijk de sociale volkshuisvesting, iets waarvan veel mensen afhankelijk zijn. Die mag die aandacht ook wel hebben. Omwille van de tijd zal ik mij beperken tot de amendementen die ik heb ingediend, zal ik nog een motie indienen en zal ik wat afsluitende opmerkingen maken.

Ten eerste noem ik een amendement dat ik samen met de heer Bisschop heb ingediend over het al dan niet Europees aanbesteden. Wij willen het wetsvoorstel wat scherper

maken zodat de mogelijkheid kleiner wordt dat Europa gaat bedenken dat er toch Europees moet worden aanbesteed. Een tweede amendement dat ik heb ingediend, betreft de omvang van de woonregio's. Er is nu een ondergrens opgenomen van 100.000 huishoudens voor het vormen van een woonregio, maar dat kan in sommige regio's, met name in de landelijke gebieden, knellen. Daar zijn corporaties vaak in meerdere kernen en dorpskernen werkzaam, ook vanuit het oogpunt van risicospreiding. Wij vinden het ongewenst dat dit verder wordt beperkt, maar het is wel een kan-mogelijkheid. Het is dus niet zo dat die grens moet worden opgelegd, maar dit biedt in ieder geval de minister wat meer ruimte om naar bevind van zaken te handelen waar onwenselijke situaties ontstaan in verband met de grootte van de woonregio.

De heer **Monasch** (PvdA):
Ik begrijp de zorg van mevrouw Schouten, maar laat ik nu juist op het platteland prachtige woningcorporaties zien, bijvoorbeeld in Achtkarspelen. Een voorganger van deze minister heeft die de misschien wel mooiste woningcorporatie van Nederland genoemd. Ze bezit een beperkt aantal van een paar duizend woningen, waarvan de corporatiedirecteur gewoon weet wie de aannemers zijn en waarvan hij bij wijze van spreken de prijs kent van elke verbouwing. Hij zit erbovenop dat zijn huurders de beste kwaliteit krijgen voor een lage prijs. Er zijn tal van voorbeelden op het platteland, in krimpgebieden maar ook in gewone plattelandsgebieden, waarin juist kleine corporaties precies weten wat er speelt en goed aansluiten bij de verlangens van de bewoners. Is mevrouw Schouten niet bang dat haar voorstel juist een soort uitlokking, een uitdaging is om dit soort corporaties weer grootschaliger te maken, zodat men er niet meewerkt door te kijken waar de inwoners zitten? Er zijn nu in Oost-Groningen en Drenthe heel grote corporaties ontstaan waarvan de huurders nu zeggen: hadden we dat maar nooit gedaan. Is dit wel verstandig op dit moment?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
De grootte van de woonregio is niet per definitie de grootte van de corporatie. Er zijn ook kleinere corporaties die in een veel uitgebreider gebied werkzaam zijn, juist in de gebieden waarnaar de heer Monasch verwijst: Friesland, Groningen en ook Limburg. Heel vaak hebben die corporaties juist goede banden met de huurders. Ze kennen de markt ook goed. Ze kennen de aannemers. Ze hebben goede banden met de gemeentebesturen. Ik ben daarvoor dus niet zo bang. Ik denk juist dat dit eraan bijdraagt dat er voldoende omvang mogelijk blijft, zodat ze hun taken goed kunnen uitvoeren.

De heer **Monasch** (PvdA):
Nu is het ook de bedoeling van deze wet dat de woningmarktgebieden aansluiten bij de lokale democratie, bij gemeenten dan wel bij een woningmarktregio van gemeenten die aan elkaar grenzen. Is mevrouw Schouten niet bang dat er vervolgens een tweede effect kan ontstaan, namelijk dat de corporaties zo groot zijn en op zo veel plekken werkzaam zijn dat ze weer ongrijpbaar worden voor die democratische invloed die we willen bepleiten in deze wet?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Daar hebben wij aan gedacht, ook in het amendement. Daarin zal de heer Monasch lezen dat het gaat om een verzoek vanuit twee of meer aan elkaar grenzende gemeenten. Het moet dus wel een samenhangend geheel zijn, dus niet dat iemand in Amsterdam en dan in Limburg werkzaam is. Het gebied is dus in samenhang. Het is een verzoek vanuit twee of meer aangrenzende gemeenten. Het gaat erom, toch dat stukje flexibiliteit te geven dat op sommige punten nodig zou kunnen zijn.

De **voorzitter**:
Gaat u verder, mevrouw Schouten.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Voorzitter. Een derde amendement, dat ik heb ingediend met de heren Bisschop en Knops, gaat over de leefbaarheid. De heer Knops had het er zelf al over. Wat onder leefbaarheid moet worden verstaan, is al behoorlijk beperkt in de wet en in artikel 45 van de concept-AMvB, alsmede in de bijlage. Daar wordt echter heel strikt gezegd dat het alleen voor de eigen huurders mogelijk moet zijn, terwijl je soms te maken hebt met gemengde complexen. Er moet een aantal leefbaarheidstaken worden uitgevoerd op het terrein van de veiligheid en dergelijke. Die knip is heel ingewikkeld te maken. Wij willen hier dus gewoon een stukje ruimte bieden binnen de kaders en de afbakeningen die er zijn, zodat je geen ingewikkelde situaties krijgt als er in een complex nog een koopwoning tussen zit.

Ik heb een voor ons belangrijk amendement van de heren Bisschop, Knops en Monasch medeondertekend. Daarmee wordt meer ruimte gegeven aan corporaties die een omzet hebben van 30 miljoen om niet te hoeven splitsen of scheiden wanneer de niet-kerntaken, de niet-DAEB, maximaal 5% behelzen. Wij hebben een groot punt gemaakt van de administratieve lasten en de kosten die daarmee samenhangen. Ik denk dat we op deze manier een substantieel deel van de woningcorporaties ruimte kunnen geven om binnen de kaders van de wet toch activiteiten uit te voeren die zinvol kunnen zijn, zonder het hele scheidingscircus op te tuigen.

Ik heb ook een motie, die ik eerst zal voorlezen. De eerste zin is nogal lang, dus let op!

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat een begrenzing in Rotterdam-Zuid en de krimpgebieden van het in de DAEB mogen verwerken door een toegelaten instelling van bepaalde kosten van activiteiten gericht op de herstructurering van DAEB-bezit in niet-DAEB-bezit tot 10% van de WOZ-waarde van de in de herstructureringswijk aanwezige DAEB-woningen van de betreffende toegelaten instelling, kan leiden tot een ongewenste beperking van maatschappelijk noodzakelijk te achten herstructureringsactiviteiten in deze gebieden;

constaterende dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw reeds een toets uitvoert op het financiële effect op de toegelaten instelling van voorgenomen niet-DAEB-investeringen;

verzoekt de regering om de voorgenomen genoemde begrenzing voor het in de DAEB achterlaten van kosten van dergelijke herstructureringsactiviteiten in Rotterdam-Zuid en de krimpgebieden, te laten vervallen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Schouten en Knops. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 49 (33966).

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Voorzitter. Ik heb twee resterende vragen. De eerste gaat over de woonvisie. Die is nu niet verplicht. Als ik de wet en de concept-AMvB goed lees, wordt op een aantal punten, bijvoorbeeld op het punt van arbitrage of het voorleggen van een geschil aan de minister, echter verwezen naar het hebben van een woonvisie. Ik wil niet allerlei dingen verplicht opleggen aan decentrale overheden, maar ik wil wel dat de wet klopt. Kan de minister inzicht geven in de vraag of een woonvisie toch eigenlijk verplicht moet zijn, omdat huurders anders bijvoorbeeld geen mogelijkheden hebben tot arbitrage en dat soort zaken?

Een tweede vraag gaat over het eigenmiddelenbeleid. Er is nu in het kader van de tijdelijke regeling DAEB een eigenmiddelenbeleid geïntroduceerd voor de borgingsvoorziening bij het WSW. De toegelaten instellingen hebben daarmee inmiddels ruime ervaring opgedaan en het is in werkprocessen verwerkt. Waarom kiest de minister er niet voor om dit beleid te continueren? Hij heeft in de AMvB gesteld dat de verkoopopbrengst vanaf 2012 kan worden ingezet voor interne financiering, maar naar mijn mening hebben wij nu gewoon een goed eigenmiddelenbeleid waarover ook nooit klachten zijn geweest. Is het geen idee om juist ook dat mogelijk te maken, zodat je niet allerlei verschillen tussen corporaties krijgt?

Tot slot, ik ga een amendement van mevrouw Karabulut om huurders meer inspraak te geven, medeondertekenen. En uiteraard onderteken ik het amendement over het toezicht van de heer Verhoeven c.s. Verder wil ik iedereen danken voor een goed en intensief debat over de toekomst van ons mooie stelsel voor woningcorporaties.

☐

De heer **Bisschop** (SGP):
Voorzitter. Ik dank de minister voor de wijze waarop hij gisteren is ingegaan op de vloed aan vragen en voor de adequate wijze waarop deze vragen zijn beantwoord. Dat maakt de plenaire afronding vanavond tot een genoegen. Ik betrek in de dank uiteraard ook de ambtelijke ondersteuning die permanent stand-by is geweest en die op de achtergrond misschien nog wel veel meer heeft gedaan. Dank daarvoor!

Als we terugkijken op het proces, is het bijzonder om te zien hoezeer de aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties en de maatregelen die in de novelle op de Herzieningswet zijn verwoord, met elkaar sporen. Als je niet beter wist, zou je vermoeden dat er sprake is van volgordelijkheid van tijd. Dat is echter geenszins het geval. Het grappige is dat vrijwel gedurende het hele traject er sprake is geweest van parallelle processen. Het feit dat de aanbevelingen en de voorgenomen maatregelen zodanig met elkaar matchen — natuurlijk zijn er hier en daar wel wat verschillen — geeft het vertrouwen dat wij op de goede weg zijn en dat wij een goed stel maatregelen hebben gevonden, waardoor de hele corporatiesector weer gezond kan worden gemaakt. Aan de ene kant is het een zaak van je nuchtere verstand gebruiken. Hoe kun je op een goede manier checks-and-balances inbouwen? Aan de andere kant is het een zaak van gewoon strak analyseren. Wat is er nu feitelijk gebeurd, wat betreuren we, wat willen we anders hebben en op welke wijze? Het is boeiend om te zien hoe dat zo parallel is verlopen. Nu kunnen woningcorporaties weer gaan doen waartoe zij in het leven zijn geroepen: zorgen voor betaalbare huurwoningen voor groepen die daar zelf wat minder goed in kunnen voorzien.

De heer **Verhoeven** (D66):
De heer Bisschop heeft het de hele tijd over een parallel proces. Ik denk dat ik wel snap wat hij bedoelt, maar is het ook niet belangrijk geweest dat de Kamer heeft besloten om het rapport van de enquêtecommissie eerst uitgebreid te behandelen, alvorens deze wet te behandelen? Dat is geen parallel proces geweest, maar daar zit een bepaalde volgordelijkheid in die de positie van de Kamer ten opzichte van het kabinet wel heeft versterkt. Ik wil dit toch aan de heer Bisschop vragen, ook al omdat zijn partij altijd op het belang van de Kamer en de rechtsstatelijkheid wijst.

De heer **Bisschop** (SGP):
Zeker. Nu denk ik niet zozeer in termen van het versterken van je positie tegenover het kabinet, want dat is niet des SGP's. Wel denk ik aan het profijt dat je hebt van het in het proces meenemen van een grondige analyse, waardoor je én als kabinet én als parlement gezamenlijk kunt zeggen: wij hebben nu een heel goed pakket met aanbevelingen. Ik wijs er ook op dat de wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting al van veel eerdere datum is, van voordat de parlementaire enquêtecommissie aan de slag ging. In die zin bedoel ik dus parallelle processen. De novelle is van iets latere datum. Ik vind het mooi om dat te constateren, laat ik het zo maar zeggen.

Wij hebben een paar amendementen ingediend. Niet omdat wij de novelle of de Herzieningswet ontoereikend vinden, maar omdat wij hier en daar wat aangepunt wilden hebben. Een aantal amendementen is al de revue gepasseerd. Er ligt nog een amendement op stuk nr. 23 voor, waarmee de markttoets voor corporaties wordt vereenvoudigd. Daardoor kunnen de corporaties efficiënter werken. Dat is een onderstreping van datgene wat ook de intentie is.

Wij hadden een amendement ingediend over leefbaarheid, maar dat zullen wij intrekken. Als ik mij goed herinner, staat het formeel nog wel. Wij hebben ons gevoegd in het amendement dat door de ChristenUnie en het CDA is

ingediend. Dat van ons trekken wij dus in, maar het heeft exact dezelfde intentie.

Er volgt nog een amendement om de administratieve lasten voor kleine corporaties te beperken. Daar wordt nog aan gesleuteld; ook Bureau Wetgeving is er nog druk mee aan de slag. Mevrouw Schouten verwees er zojuist naar; wij zullen het amendement zodanig inrichten dat het geldt voor corporaties met een omzet van maximaal 30 miljoen op jaarbasis — dit bedrag wordt geïndexeerd — en een bezit van niet-DAEB dat niet groter is dan 5%. Dit zijn diensten van algemeen en economisch belang, die buiten de kerntaken vallen. De kerntaken moeten dus 95% van het bezit van de desbetreffende corporatie beslaan. Dat amendement zullen wij indienen samen met PvdA, CDA en ChristenUnie.

Daarnaast is al gebleken dat wij een aantal andere amendementen hebben meeondertekend. Ik hoef dat niet te herhalen. Ik noem een amendement met betrekking tot de inrichting van het toezicht op de woningcorporaties en een amendement met betrekking tot de Europese aanbesteding. Wij denken dat dit allemaal amendementen zijn die de inrichting van deze novelle en van de Herzieningswet net even iets strakker maken. Daarmee hebben wij dan menselijkerwijs gesproken een wet waarmee wij de komende jaren vooruit kunnen. Misschien wel twintig jaar; wie weet.

De **voorzitter**:
Ik heb nog een vraag over het amendement dat u hebt ingetrokken. Is dat het amendement op stuk nr. 18?

De heer **Bisschop** (SGP):
Dat is het amendement op stuk nr. 18, ja.

De **voorzitter**:
Het amendement-Bisschop (stuk nr. 18) is ingetrokken.

De heer **Monasch** (PvdA):
Normaal gesproken spreek je niet door over een amendement dat is ingetrokken, maar de heer Bisschop verwees vervolgens naar een amendement over leefbaarheid dat hij samen met het CDA heeft ingediend. Ik had namelijk wel een vraag voorbereid. De heer Bisschop zegt dat het eigenlijk dezelfde strekking heeft, maar mevrouw Schouten van de ChristenUnie heeft een ander amendement ingediend, dat juist iets meer de ruimte opzoekt, in de trant van: mocht er eens een keer iemand die al een koopwoning heeft in een appartement zitten van een corporatie, dan moeten er vervolgens allerlei rare constructies worden bedacht om de definitie leefbaarheid toch nog vorm te geven. Is dat hetzelfde amendement? U verwees naar de heer Knops, maar ik had mevrouw Schouten erover horen spreken.

De heer **Bisschop** (SGP):
Ja, dat klopt.

De heer **Monasch** (PvdA):
Dan is dat misverstand gelukkig de wereld uit. Ik ben zeer blij dat de heer Bisschop dit amendement heeft ingetrokken.

De **voorzitter**:
Dan schors ik nu de vergadering tot 20.45 uur.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Zouden wij alstublieft iets langer kunnen schorsen, met het oog op de amendementen die nog in de pijplijn zitten? Ik zou heel graag willen dat de minister over alle amendementen kan adviseren wanneer wij de vergadering hervatten. Ik wacht op een aantal amendementen van mij.

De **voorzitter**:
Ik begrijp dat er een stuk of twintig amendementen zijn waaraan wordt gewerkt.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ik spreek even voor mijzelf. Als wij even een halfuurtje schorsen, denk ik dat de amendementen van mij wel binnen zijn. Ik wil wel graag een advies van de minister over de amendementen.

De **voorzitter**:
Ja, dat begrijp ik.

De heer **Verhoeven** (D66):
Ik vind het verzoek van mevrouw Karabulut wel terecht, maar met het oog op de tijd denk ik dat wij efficiënt kunnen zijn door de amendementen die er al liggen, eerst te doen. Dat zijn er best veel. Er liggen al een stuk of tien amendementen en er komen er nog een stuk of tien. Laten wij die tien die er al liggen gewoon behandelen. Die andere tien komen echt wel binnen. Als dan blijkt dat wij nog moeten pauzeren, kunnen wij dat beter alsnog doen in plaats van nu al te gaan wachten.

De **voorzitter**:
In totaal zijn er zo'n 60 amendementen ingediend, waarvan 40 concepten. Er zijn al twintig amendementen binnen. Dat is een beetje veel.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Wij zijn een beetje overactief. Dat gebeurt wel vaker. Dan kan het voorkomen dat je in een debat een toezegging krijgt of dat iets toch anders blijkt te zijn dan je eerst had gedacht. Niet alle conceptamendementen zullen hier daadwerkelijk ingediend worden. Misschien is het goed om te weten om hoeveel amendementen het gaat. Wellicht kunnen wij redelijk op tijd beginnen, maar ook iets meer ruimte aan mevrouw Karabulut geven.

De heer **Bisschop** (SGP):
Van onze kant kunt u nog één amendement verwachten.

De **voorzitter**:
Dat is wel te overzien.

De heer **Monasch** (PvdA):
Laten wij dit gewoon zorgvuldig doen. Desnoods vergaderen wij een uur langer, maar dit moet zorgvuldig gedaan worden. Laten wij tot 21.00 uur schorsen. Dan kan de minister meenemen wat er dan ligt. Als er daarna nog andere amendementen komen, schorsen wij gewoon nog een keer. Dan heeft de minister weer tijd om daarnaar te kijken. Dit is te belangrijk om het af te raffelen. Wij spreken hier over een wet die nog jaren mee moet, voordat wij allemaal opgeroepen worden voor de volgende parlementaire enquêtecommissie. Ik wil het dus graag goed doen. Laten wij desnoods nog een nieuwe pauze inbouwen en daarna doorpraten over de amendementen die er nog liggen.

De heer **Knops** (CDA):
Ik sluit mij aan bij het voorstel van de heer Verhoeven. Van de zijde van de CDA-fractie is nog één amendement onderweg. Ik denk dat wij op maximaal twintig amendementen uitkomen. Alle amendementen waarover de minister nu al een oordeel kan geven, hebben wij al ingediend. Wat mij betreft schorsen wij voor zolang de minister nodig heeft, hervatten wij daarna en bekijken wij vervolgens hoever wij zijn.

De heer **Fritsma** (PVV):
Natuurlijk is zorgvuldigheid belangrijk en moeten wij wachten op alle belangrijke amendementen, maar ik denk niet dat dit in de weg hoeft te staan om nu al te beginnen met de amendementen die er al liggen en de moties die zijn ingediend.

De **voorzitter**:
Goed. Wij schorsen tot 21.00 uur, ervan uitgaande dat alle amendementen dan binnen zijn. Kunt u zich daar ook in vinden, mijnheer Verhoeven?

De heer **Verhoeven** (D66):
Die twintig minuten vind ik best, maar laten wij wel vaststellen dat er zo'n twintig amendementen zijn en geen zestig. Die twintig amendementen zijn voor het grootste deel al ingediend. Wij moeten zeker zorgvuldig zijn, maar er liggen al veel amendementen.

De **voorzitter**:
Dan wil ik bij de hervatting wel nieuwe afspraken maken over interrupties. Als er 60 amendementen zijn, kan er niet bij elk amendement worden geïnterrumpeerd. Dat is echt niet de bedoeling.

De heer **Verhoeven** (D66):
Er zijn twintig amendementen, geen zestig.

De **voorzitter**:
Dan gaan wij ervan uit dat het twintig amendementen zijn.

De vergadering wordt van 20.39 uur tot 21.00 uur geschorst.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. Van mijn kant dank voor de inbreng van de Kamerleden. Ik herkende in de inbreng van iedereen dat het van enorm belang is dat, na twintig jaar discussie en een zeer doorwrochte parlementaire enquête, wij als politiek helderheid gaan geven aan uiteindelijk de huurders, want daarvoor doen wij het, over de regels waarbinnen de woningcorporaties hun nuttige werk doen. Hiermee willen wij voorkomen dat de excessen, die zozeer het beeld van de woningcorporaties hebben getekend de afgelopen jaren, het beeld over het vele goede werk blijvend uit zicht houden. Wij willen hiermee een einde aan die situatie maken. Ik heb veel van de ingediende moties en amendementen zo begrepen dat veel partijen daarmee willen zeggen: onze basishouding is dat wij deze wet zouden willen steunen als de minister bereid is hier en daar een stapje onze kant op te zetten, om het partijen ook mogelijk te maken met elkaar te zorgen voor een breed draagvlak voor deze wet. Vanuit deze grondhouding zal ik reageren op de ingediende amendementen en moties en zal ik de nog aan mij gestelde vragen beantwoorden.

Ik begin met de amendementen, in de wetenschap dat ik nog niet alle amendementen heb. Het kan zijn dat ik aan het einde van mijn betoog moet concluderen dat er nog amendementen onderweg zijn. Ik ben graag bereid om morgen schriftelijk een overzicht te geven van mijn reactie op alle amendementen en op die manier ook nog helderheid te verschaffen. Voor het debat lijkt het mij goed om in te gaan op de amendementen die al zijn ingediend. Ik begin met het amendement op stuk nr. 20 van de heer Monasch met als strekking dat de PvdA alle corporaties binnen drie jaar na inwerkingtreding van de wet op een maximum bedrijfslastenniveau van €600 per verhuureenheid wil normeren. Ik vind het van belang dat bedrijfslasten afnemen. Dit is de reden dat in de wet de mogelijkheid is geboden om met een AMvB de bedrijfslasten te gaan normeren. Dit amendement gaat een stap harder en zegt dat die normering plaats zal vinden over drie jaar. In het debat gisteren heb ik aangegeven dat ik de stap van Aedes om een benchmark te introduceren, zeer waardeer en dat ik het vanuit die positieve stap van Aedes weer te ver vind gaan om als wetgever direct te zeggen dat ik de normering ga opleggen. Hoewel ik de ambitie deel om de maat van de bedrijfslasten te normeren, vind ik het amendement nu te scherp. Daarom ontraad ik het.

Het amendement op stuk nr. 21 van de heer Fritsma volgt zeer letterlijk de aanbeveling van de enquêtecommissie om in het geheel geen niet-DAEB activiteiten meer te laten plaatsvinden. Ik wil duidelijk normeren onder welke omstandigheden niet-DAEB activiteiten nog mogelijk zijn, omdat ik met de heer Fritsma van mening ben dat er te veel ontsporingen zijn geweest op dat gebied. Ik vind ook dat als het heel duidelijk is dat de markt activiteiten niet op zich zal nemen, niet-DAEB activiteiten niet volledig onmogelijk moeten worden gemaakt, maar wel streng moeten worden ingekaderd. Dit kan het geval zijn bij de verbetering van de structuur van bijvoorbeeld een zeer eenzijdig samengestelde achterstandswijk of van een krimpgebied, waar een dorp echt kan verbeteren doordat een deel van de sociale voorraad wordt gesloopt en wordt vervangen door een, over het algemeen, kleiner aantal vrije sectorwoningen. Om deze reden ontraad ik dit amendement.

Door middel van het amendement op stuk nr. 22 wil de heer Fritsma het aantal nevenfuncties van de leden van de raad van toezicht of van de commissarissen van een woningcorporatie beperken tot maximaal één. Er is al een wettelijke beperking van het aantal commissariaten dat één persoon op zich mag nemen. Deze is erin gekomen destijds door een amendement van de heer Irrgang van de SP. Het gevolg daarvan is dat het aantal commissariaten dat één persoon mag hebben in totaal niet hoger mag zijn dan vijf en dat voorzittersfuncties daarbij dubbel tellen. Omdat er al een regeling is waarin alle toezichtsfuncties zijn vervat, vind ik het niet juist om daar specifiek voor de woningcorporatiesector nog een extra regeling aan toe te voegen. Om die reden ontraad ik dit amendement.

Ik kom bij het amendement op stuk nr. 23 van de heer Bisschop om de toetsing van niet-DAEB-activiteiten te verbeteren. Ik vind dat een heel constructief amendement. Het leidt inderdaad ook naar mijn oordeel tot een verbetering van de wet. Met een positieve insteek laat ik het oordeel daarover graag aan de Kamer.

Het amendement op stuk nr. 24 van mevrouw Karabulut beoogt de informatiepositie van huurders op gelijke voet te brengen met die van de gemeente. Ik ben het met mevrouw Karabulut eens dat het voor een goede rol van huurders en van huurdersorganisaties van belang is dat ze over de benodigde informatie beschikken. Dit amendement regelt dat volgens mij op een goede manier, dus ik sta positief tegenover het amendement en laat het oordeel daarover graag aan de Kamer.

Met het amendement op stuk nr. 25 van mevrouw Karabulut wordt gevraagd om een verplicht klachtenreglement voor de wooncoöperatie. De wooncoöperatie is nog een prille woonvorm. Waarschijnlijk zullen wooncoöperaties vaak een vrij beperkte omvang hebben. Dat roept natuurlijk de vraag op of het aan de wetgever is om in een zo vroeg stadium — we zijn nog een beetje aan het verkennen — een klachtenreglement verplichtend op te leggen. Het is wel verstandig om een regeling te hebben voor het geval dat de aanvankelijke liefde tussen de coöperatiepartners wat bekoelt, dus het kan ook geen kwaad. Alles afwegende laat ik het oordeel over dit amendement aan de Kamer.

Met haar amendement op stuk nr. 26 wil mevrouw Karabulut wettelijk regelen dat corporaties diensten van algemeen economisch belang verrichten en worden vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Dat zal allereerst consequenties hebben voor de begroting, dus er zal ook een dekking nodig zijn, die niet in het amendement zit. Zeer waarschijnlijk zal het door de Europese Commissie als staatssteun aangemerkt worden, dus daarover zouden eerst onderhandelingen moeten plaatsvinden. Beide redenen brengen mij tot het oordeel "ontraden" over het amendement.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Het verbaast mij dat de minister het argument noemt dat er onderhandeld zou moeten worden met de Europese Commissie, omdat die het zou zien als staatssteun. De minister heeft de wetten aangepast en wij hebben deze wet vandaag hier besproken, juist vanwege de Europese regels. Hierbij gaat het om een splitsing en om de niet-commerciële tak, zodat je niet in de problemen komt met de staatssteunregeling. Dat argument gaat dus niet op.
Ja, het zal consequenties voor de begroting hebben, maar dat moet dan in de volgende begroting worden geregeld. Het gaat om het principe. Ik vraag de minister of hij dit op zijn minst in heroverweging wil nemen en of hij op zijn minst een serieus onderzoek wil doen en de Kamer hierover wil informeren.

Minister **Blok**:
Het eerste punt van mevrouw Karabulut is dat de belastingplicht er niet zou zijn, omdat het uitsluitend gaat om sociale huisvesting, om DAEB-activiteiten. Daarom zou de Europese Commissie dit niet als staatssteun moeten beoordelen. Op dit moment worden heel veel sociale huurwoningen verhuurd door commerciële instellingen. Ze zijn in handen van particulieren, die wel degelijk belastingplichtig zijn. Dat is de reden waarom mijn inschatting is dat het vrijstellen van vennootschapsbelasting, uitsluitend van woningcorporaties die sociale huurwoningen verhuren, heel kwetsbaar is voor een staatssteunprocedure. Daarnaast moet ik constateren dat de budgettaire consequentie die het amendement onmiddellijk heeft, niet voorzien is van een dekking. Ook om die reden moet ik het ontraden.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
De minister doet hier een bewering over de Europese route en of dat wel of geen staatssteun is. Ik denk daar het tegendeel van. Ik wil graag dat de minister dat overleg aangaat. De minister kan het niet met mij oneens zijn dat het vreemd is om bij deze exercitie eerst te zeggen dat het niet commercieel is — het gaat immers om sociale volkshuisvesting — om het vervolgens te belasten als een bedrijf. Ik vind het prima als de regeling breder wordt getrokken. Maar dan wil ik op zijn minst dat de minister die poging onderneemt, in overleg gaat en ook de budgettaire consequenties in kaart brengt, zodat we dit als Kamer zo snel als mogelijk weer kunnen oppakken.

Minister **Blok**:
Het amendement biedt mij natuurlijk niet de mogelijkheid om nog in overleg te gaan. Als een amendement wordt aangenomen, is vanaf dat moment de wet gewijzigd. Dat vind ik om de redenen die ik aangeef onjuist. Als mevrouw Karabulut bedoelt of ik los daarvan in overleg wil treden, zou ik nog steeds de suggestie wekken dat ik een dekking heb voor dit amendement. Het is dan overigens natuurlijk geen amendement, maar een verzoek. Ik heb echter geen dekking. Dan wil ik ook niet de schijn ophouden dat ik zo'n wens uit kan voeren. Per saldo blijf ik het amendement ontraden.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Voor mijn afweging heb ik nog een vraag. Mag dat bij een amendement van anderen?

De **voorzitter**:
Als het echt van invloed is op uw stemgedrag, mag u om toelichting vragen. U mag geen discussie voeren over het amendement. Dat mag alleen de indiener.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Kan de minister aangeven aan welk bedrag we dan moeten denken? Is het ook een optie om dit bijvoorbeeld volgende week bij de Vpb-plicht voor overheidsbedrijven — dit is geen overheidsbedrijf, maar het raakt er misschien aan — bij Financiën te betrekken?

Minister **Blok**:
Het lijkt me sowieso logisch om een discussie over welke organisaties wel of niet vennootschapsbelastingplichtig zijn met de staatssecretaris van Financiën te voeren. Ik ben graag bereid om nog na te gaan wat de precieze belastingopbrengst uit de vennootschapsbelasting van corporaties is. Dat zal ik schriftelijk aan de Kamer laten weten.

Het amendement-Verhoeven c.s. op stuk nr. 27 bevat een wijziging van de zeer veel besproken toezichthouder. In dat amendement maakt de heer Verhoeven, met inmiddels brede ondersteuning, een aantal wezenlijke keuzes. In het amendement staat allereerst: combineer financieel en volkshuisvestelijk toezicht. Vervolgens staat er: doe dat in de vorm van een zelfstandige autoriteit, qua structuur vergelijkbaar met de inspecties die we kennen, maar niet in de vorm van een zelfstandig bestuursorgaan, omdat de Kamer en de minister dan alle politieke invloed zouden verliezen. Ik heb in de wet een andere keuze gemaakt. Die heb ik ook onderbouwd. Nu het amendement echter heel expliciet zegt dat het niet om een zbo-status, maar om een onafhankelijke status gaat en het amendement in de uitvoering kiest voor een gecombineerd toezicht, kan ik alles afwegend zeggen dat ik vind dat dit een uitvoerbare toezichtconstructie is, waarover ik het oordeel graag aan de Kamer laat.

Het amendement-Verhoeven c.s. op stuk nr. 28 behelst dat er een aantal artikelen aan deze wet worden toegevoegd over de positie van huurdersorganisaties, namelijk de mogelijkheid om deskundigen uit te nodigen, het recht op een aantal scholingsdagen en de verplichting voor de verhuurder om hiervan de kosten te vergoeden. Normaal gesproken wordt dit geregeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder, niet in deze wet. Het is ook een onderdeel dat ik in het voortraject nergens heb besproken, niet met woningcorporaties en ook niet met particuliere verhuurders. Het amendement zou betekenen dat de verplichting op zowel particuliere verhuurders als op woningcorporaties gaat drukken. Dat zou voor beide ook extra kosten met zich meebrengen. Ik vind dat wel een paar grote stappen. Stel dat ik het voorgesteld zou hebben, dan zou ik overleg gevoerd willen hebben met organisaties van commerciële verhuurders en Aedes als vertegenwoordiger van de woningcorporaties. Dus het liefste zou ik zien dat de heer Verhoeven deze discussie aan zou gaan bijvoorbeeld nadat ik de gelegenheid heb gehad om zo'n overleg te voeren. Dan zou dit moeten bij wijziging van de overlegwet (Wohv), die dan op mijn initiatief of het initiatief van de heer Verhoeven plaats zou kunnen vinden. Om het nu bij amendement in de wet op te nemen, waardoor het ook in één keer van kracht is, vind ik ver gaan. Dus als de heer Verhoeven nu persisteert, dan zou ik het moeten ontraden.

In het amendement-Schouten op stuk nr. 29 wordt de ondergrens voor het aantal huishoudens voor een woningmarktregio in de vorm van een kanbepaling gelegd op 200.000. Ik lees het als volgt. Als de minister de keuze moet maken omdat gemeentes er niet uitgekomen zijn, dan kan hij in een regio de grens wel degelijk ook lager leggen vanuit de afweging dat dat voor die regio een passende omvang is, maar dan zal hij daarnaast die grens van 200.000 huishoudens voor ogen houden. Op die manier laat ik het oordeel over het amendement graag aan de Kamer, omdat per regio zal verschillen of die grens wel of niet passend is.

De **voorzitter**:
Mijnheer Monasch, het gaat om het amendement van mevrouw Schouten.

De heer **Monasch** (PvdA):
Dat weet ik, maar dit is een belangrijk punt voor mijn fractie. Ik heb hier net ook een debat over gehad met mevrouw Schouten. Zij zei dat het over een kan-bepaling gaat. In de toelichting staat echter: "om deze grens in beginsel op te trekken naar 200.000." Dan verlies ik het overzicht op wat een kanbepaling is, want er wordt gewoon een nieuwe grens gelegd: in beginsel 200.000. Ik zou het zeer bezwaarlijk vinden als dat de nieuwe lat wordt, want ik kan zo in deze gebieden uittekenen dat dat een gigantisch grote oppervlakte zal worden.

Minister **Blok**:
Ik zie de zin waar de heer Monasch op doelt. In de toelichting staat eerder: "de minister kan eisen dat de desbetreffende gemeenten gezamenlijk ten minste 200.000 huishoudens omvatten." In de letterlijke tekst in het amendement daarboven staat onder 2a: "onze Minister kan besluiten om geen gevolg te geven aan een verzoek als bedoeld in het eerste lid, indien". En dan onder b: "in die gemeenten gezamenlijk minder dan 200 000 huishoudens woonachtig zijn." Als ik het zo lees, is het een kanbepaling.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Ik kan nog wel even naar de toelichting kijken, maar het is nadrukkelijk een kan-bepaling.

Minister **Blok**:
Het amendement-Schouten op stuk nr. 30 gaat over de Europese aanbestedingsplicht. Het doel van het amendement is om die te voorkomen. Ik heb gisteren al aangegeven dat het niet mijn ambitie is om corporaties onder de Europese aanbestedingsplicht te brengen. Uiteindelijk zal ik niet zelf dat oordeel vellen, maar zal de Europese Commissie dat doen. Daar waar het amendement bedoelt een extra veiligheidsklep in te bouwen, die ook gebruikt kan worden in een debat als de Europese Commissie op dit punt komt, begrijp ik de strekking van het amendement heel goed en laat ik het oordeel erover aan de Kamer.

Het amendement-Monasch/Karabulut op stuk nr. 31. Daarin wordt de mogelijkheid geïntroduceerd van een gedwongen "defusie". "Splitsing" zou ik zeggen. Naar mijn stellige overtuiging is een overheid niet in de positie om een rechtspersoon of een woningcorporatie verplicht te splitsen, omdat dat een inbreuk zou zijn op het recht van eigendom, dat onder meer in het EVRM gewaarborgd is. Het opnemen van een artikel in een wet dat de regering in de praktijk niet

uit zal kunnen voeren, vind ik onwenselijk. Om die reden moet ik dit amendement ontraden.

In het amendement-Monasch op stuk nr. 32 wordt geregeld dat een lid van een raad van toezicht of een raad van commissarissen van een toegelaten instelling, niet samen met een collega-commissaris uit diezelfde raad van commissarissen ook in een andere raad van commissarissen zitting mag hebben. Dit moet voorkomen dat het old boys network elkaar zou gaan benoemen. Ik kan me de bedoeling van het amendement goed voorstellen. Het is ook wel uitvoerbaar, dus het oordeel hierover laat ik graag aan de Kamer.

Dit waren de amendementen waarop ik tot op heden over beschik. Ik ga nu over naar de moties en de nog aan mij gestelde vragen. Ik begin met de moties van mevrouw Karabulut. Zij diende een aantal moties in. In de motie op stuk nr. 34 wordt de regering verzocht de voorraad sociale huurwoningen niet te verminderen en de voorraad op het oude niveau te brengen. Op dit moment beslist de corporatie zelf over de verkoop of liberalisatie van haar eigen bezit. Op dit moment beslist de corporatie zelf over verkoop of liberalisatie van haar eigen bezit. De wet voegt daaraan een extra waarborg toe. Ik doel op de prestatieafspraken die met de gemeenten worden gemaakt op grond van de Woonvisie. Dankzij de amendementen zal ook de huurder daarin een sterkere positie krijgen. Volgens mij is dat een juiste waarborg. Ik zou het niet juist vinden wanneer we hier centraal vanuit Den Haag gaan bepalen dat corporaties in geen enkele situatie sociale huurwoningen zouden mogen verkopen, omdat het in het belang van een gemengde buurt of een gezonde opbouw van de woningvoorraad in stad of dorp kan zijn om ergens een deel van de voorraad te verkopen. Een zo strikte motie als deze, die eigenlijk een hard verbod inhoudt, moet ik daarom echt ontraden.

Mevrouw Karabulut heeft op stuk nr. 35 een motie ingediend waarin de regering wordt verzocht, de liberalisatiegrens niet te bevriezen. Eigenlijk was dat geen onderdeel van dit debat. Maar ik heb wel aangekondigd dat ik van plan ben de liberalisatiegrens vanaf 2016 voor drie jaar te bevriezen. Daarmee geef ik aan de ene kant aan particuliere investeerders die net boven de sociale huurgrens, waar heel weinig aanbod is, willen gaan bouwen, de zekerheid dat hun woningvoorraad niet opeens onder de sociale huurgrens zal zakken. Aan de andere kant zal, wetend dat corporaties graag met het merendeel van hun bezit onder de sociale huurgrens willen, een effect van het bevriezen van die grens zijn dat het bezit onder die grens zal blijven. Per saldo vind ik die bevriezing daarom een verstandige maatregel. Om die reden ontraad ik deze motie.

In de motie van mevrouw Karabulut op stuk nr. 38 wordt de regering verzocht, er bij Aedes op aan te dringen de topsalarissen onder de cao te laten vallen en de Kamer hierover te informeren. Allereerst hebben we via de Wet normering topinkomens een begrenzing van de salarissen van corporatiedirecteuren ingevoerd. Ik constateer met mevrouw Karabulut dat op dit moment de maximale ruimte wordt opgezocht. Maar de wet zal er na de overgangstermijn echt voor zorgen dat de hoogte van de salarissen afneemt. Ik heb gisteren gezegd dat ik het logisch vind dat de vakbonden in hun onderhandelingen met de woningcorporaties als werkgevers de eis stellen dat directieleden ook onder de cao gaan vallen. Maar ik vind het niet aan mij om mij met de cao-onderhandelingen gaan bemoeien, want ik ben daarin gewoon geen partij. Om die reden ontraad ik deze motie.

De **voorzitter**:
U hebt de motie op stuk nr. 37 van mevrouw Karabulut overgeslagen. Zij heeft een vraag over de vorige motie.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ik heb inderdaad een vraag over de advisering van de minister over de motie op stuk nr. 38. Ik heb de minister gisteren tot mijn vreugde horen zeggen dat hij het logisch zou vinden wanneer corporatiedirecteuren gewoon onder een cao zouden vallen. Ik verzoek de minister niet om zich te bemoeien met de cao-onderhandelingen, maar ik verzoek hem via deze motie wel om bij Aedes kenbaar te maken dat hij die mening heeft, dat hem dat heel verstandig lijkt en dat hij dat zou willen meegeven aan Aedes. Met deze toelichting wil ik de motie voorleggen aan de minister.

Minister **Blok**:
Ja, het zit een beetje in mijn persoon dat ik er nooit zo van houd om, waar je als minister omkleed bent met stevige instrumenten die zo nodig kunnen worden ingezet, een soort vaderlijke gesprekken te gaan voeren. Want de stevige instrumenten zetten we hier in, waarbij ik denk aan de Wet normering topinkomens. Om dan tegen Aedes te gaan zeggen dat ze dingen onder de cao moeten brengen, hoewel ik dat zelf best logisch vind, daar houd ik niet zo van.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ik verzoek niet om vaderlijke gesprekken. De minister heeft vaker gesprekken met Aedes. Ik wil hem toch vragen de motie onder de aandacht van Aedes te brengen. Allereerst vindt de minister de gedachte achter de motie heel logisch, wat het ook is. Ten tweede gaat het ook om het belang van de huurders, die dit ook enorm zouden waarderen. Ten derde heeft de minister een voorbeeldfunctie. Ik denk dat dat toch indruk maakt en dat Aedes dat uiteindelijk kan meenemen in de afwegingen en overwegingen.

Minister **Blok**:
Mevrouw Karabulut merkt dat ik hier niet zo enthousiast over ben en dat ik kies voor de route van de Wet normering topinkomens.

Inmiddels heb ik de motie gevonden die ik had overgeslagen, namelijk de motie op stuk nr. 37. Daarin wordt de regering verzocht te onderzoeken of, en zo ja onder welke voorwaarden, het begrenzen van het aantal dochtermaatschappijen mogelijk gemaakt kan worden. De wet brengt met zich mee dat er goedkeuring nodig is voor het in het leven roepen van dochterondernemingen. Ik denk dan niet zozeer aan een getalsmatig criterium — dat zou ik ook niet zo snel kunnen bedenken — maar wel aan een feitelijke toets bij het creëren van een dochteronderneming. Deze motie beschouw ik dus als ondersteuning van beleid.

Dan kom ik bij de motie op stuk nr. 39 waarin de regering wordt verzocht de Kamer halfjaarlijks te rapporteren over de voortgang van de bevindingen van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties. De heer Monasch

had mij gevraagd om dat in ieder geval halverwege 2016 te doen. Ik hoop eigenlijk dat, als ik nu aan de heer Monasch toezeg dat ik dat halverwege 2016 zal doen, we dan kunnen beslissen of we in de jaren daarna een halfjaarlijkse rapportage nodig vinden. We krijgen sowieso ieder jaar de Staat van de volkshuisvesting. Deze motie verplicht me meteen tot een halfjaarlijkse rapportage, maar ik kan me voorstellen dat men het voldoende vindt als het in de jaren daarna via de Staat van de volkshuisvesting gebeurt. Ik zou eigenlijk willen vragen de motie aan te houden. Ik geloof alleen dat dat niet zo lang kan. Daarom zou ik willen vragen om de motie nu in te trekken en halverwege volgend jaar, na de eerste halfjaarrapportage, de balans nog eens op te maken.

Dan kom ik op de motie op stuk nr. 40 van de heer Van der Linde, de heer Monasch en de heer Verhoeven. Daarin wordt de regering verzocht de financiële gegevens openbaar te maken zodanig dat deze als open data voor iedere geïnteresseerde toegankelijk zijn. Ik sta daar sympathiek tegenover. Ik erken ook het belang van open data. Ik neem aan dat de heer Van der Linde begrijpt dat ik geen echt bedrijfsgevoelige gegevens openbaar kan maken. Binnen die randvoorwaarde ben ik graag bereid deze motie uit te voeren.

Dan kom ik op de motie op stuk nr. 41 van de heer Van der Linde, waarin de regering wordt verzocht om bij het onderzoek naar het borgingsstelsel te bezien op welke wijze de prikkel voor gemeenten tot effectief risicomanagement kan worden versterkt, en te bezien of het mogelijk is om de premie voor het Waarborgfonds te differentiëren naar risicoprofiel. Die beide verzoeken neem ik graag mee in het lopende onderzoek. Dus ook deze motie laat ik graag aan het oordeel van de Kamer.

De heer Knops wees in zijn betoog op het grote belang dat hij hecht aan het mogelijk blijven van activiteiten in de herstructurering en de krimp. Dat belang zie ik ook. De amendementen die binnen redelijke grenzen willen waarborgen dat ondersteuning van herstructurering en krimp iets ruimer mogelijk wordt dan ik in de wet voorstel, maar nog steeds wel verantwoord is, wil ik ondersteunen, ook vanuit het uitgangspunt dat we dan met z'n allen kunnen zeggen: we staan achter deze wet.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Wij zijn bij de motie van de heer Knops op stuk nr. 42. De minister spreekt over iets anders.

Minister **Blok**:
Dat komt, omdat de heer Knops ook een aantal vragen aan mij heeft gesteld. Mevrouw Karabulut en de heer Van der Linde hadden mij geen vragen meer gesteld.

De heer Knops heeft mij ook gevraagd nog eens in te gaan op het oordeel van Allen & Overy dat de regelgeving van de Europese Commissie zou toestaan dat corporaties met een omzet onder 40 miljoen euro vrijgesteld zouden kunnen worden van een splitsing tussen DAEB en niet-DAEB. Ik deel het oordeel van die juristen niet. In de nota naar aanleiding van het verslag heb ik namelijk aangegeven dat in 2009 specifiek voor de Nederlandse sociale woningsector een afspraak is gemaakt tussen het toenmalige kabinet en de Europese Commissie. Daarna is er nog overleg geweest tussen mensen van mijn ministerie, zowel in mijn periode als die van mijn voorgangers, over de vraag of er nog een mogelijkheid was om een deel daarvan op te rekken. Het enige deel waarvoor die mogelijkheid er echter nog was, betrof de tijdelijke verruiming van de inkomensgrens. Die zit ook in deze wet. Op andere terreinen werd die mogelijkheid niet geboden. Dat is de reden waarom ik toen zei en nu nog zeg dat er niet meer ruimte in Europa is te vinden dan nu wordt geboden.

In zijn motie op stuk nr. 42 verzoekt de heet Knops, één jaar na de inwerkingtreding van de Herzieningswet de Aedesbenchmark te evalueren en een verplichting daartoe bij AMvB op te nemen, indien dan niet alle corporaties deelnemen aan deze benchmark. Hierop reageer ik in lijn met mijn reactie op het amendement van de heer Monasch, die vroeg om een verplichtende normering van bedrijfskosten. In deze motie wordt gevraagd om na een jaar alle corporaties te verplichten om deel te nemen. Daar waar Aedes goed werk heeft verricht door die benchmark in het leven te roepen en die deelname nog geen 100% maar wel hoog is, wil ik liever aanmoedigen door eerst de kans te bieden om het deelnamepercentage en het aantal onderwerpen waarover informatie wordt verstrekt vanzelf te laten groeien dan onmiddellijk de knoet van de regelgeving te gebruiken. Ik voer liever over een paar jaar nogmaals het debat met de Kamer. Ik hoop dat wij dan kunnen constateren dat de sector die verdere stap vooruit zelf heeft gezet. Dat doe ik liever dan het nu met de knoet af te dwingen.

De heer **Knops** (CDA):
Ik heb deze motie ingediend om te voorkomen dat de minister vaderlijke gesprekken moet voeren waar hij niet zo heel erg enthousiast over is, zoals hij zojuist tegen mevrouw Karabulut zei. De motie is bedoeld als stok achter de deur. Uit het verleden weten wij dat ook niet-leden van Aedes het niet zo nauw namen met allerlei normen die werden opgelegd. Dat is een van de redenen waarom een aantal dingen in de sector goed fout zijn gegaan. Zij krijgen een jaar de gelegenheid. Dat is de stok achter de deur. De maatregelen krijgen dus niet onmiddellijk kracht van wet. Kiest de minister nu toch voor de vaderlijke gesprekken in de tussenliggende periode of zegt hij dat de motie behulpzaam kan zijn bij de doelen die wij nastreven?

Minister **Blok**:
Ik heb ook niet aangekondigd dat ik hierover een vaderlijk gesprek met Aedes zou willen voeren. Het gaat mij er echt om dat ik een goed initiatief eerst de ruimte wil laten. Wij hebben al geconstateerd dat wij in ieder geval in het begin halfjaarlijks en sowieso structureel jaarlijks uitgebreid zullen spreken over de stand van de woningmarkt. Laten wij elkaar dan diep in de ogen kijken en zien of er toch dwang nodig is. Het is een iets andere weging.

De motie-Knops/Schouten op stuk nr. 43 verzoekt om de lijst van toegelaten diensten van algemeen economisch belang met betrekking tot maatschappelijk vastgoed aan te vullen met basisscholen en Centra voor Jeugd en Gezin, onder de voorwaarde dat hieraan renderende plannen ten grondslag liggen. Die laatste toevoeging begrijp ik, in de lijn van de interruptie van de heer Monasch, gisteren, dat er ook een exploitatiecontract voor de bedrijfseconomische levensduur van zo'n pand onder ligt. Dit verzoek valt wat

mij betreft ook duidelijk in de categorie van de constructieve inzet van de heer Knops en mevrouw Schouten om de wet op brede steun te kunnen laten rekenen. Om die reden sta ik positief tegenover deze motie. Ik zal deze ook uitvoeren als zij wordt aangenomen door de Kamer.

De motie-Knops op stuk nr. 44 verzoekt de regering om in de staat van de volkshuisvesting een overzicht van de stand van zaken van de implementatie van de woonvisies en de regionale werkgebieden op te nemen. Dat vind ik een logisch verzoek. Uiteindelijk is het een belangrijk onderdeel van de wet dat die woonvisies en die regionale werkgebieden er komen, dus ik zal deze motie graag uitvoeren.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik had stiekem toch nog een feitelijke vraag gesteld, namelijk of het WSW ook meegenomen kan worden in de staat van de volkshuisvesting. Kan de minister daarop nog een reactie geven?

Minister **Blok**:
Het antwoord daarop is ja.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Dank u wel.

Minister **Blok**:
De heer Monasch vroeg of wanneer er gekozen is voor een juridische splitsing en in de dochtervennootschap ook DAEB-bezit aanwezig is, dat DAEB-bezit ook onder de afspraken van de regionale woonvisie valt. Het antwoord daarop is ja, want het is een 100% dochter van die corporatie. Die corporatie maakt afspraken, dus die afspraken zullen dan ook betrekking hebben op het DAEB-bezit dat in de dochter zit.

De heer Monasch vroeg ook of regelingen als Koopgarant en "Ik bouw betaalbaar in Almere" mogelijk blijven. Ik heb gisteren gezegd dat het zeker de bedoeling is dat zittende huurders met korting kunnen blijven kopen. Ik heb een slag om de arm gehouden, omdat ik niet gisteren achter mijn tafel en vandaag achter dit katheder de precieze details van alle regelingen kan bekijken. Ik hoop dat ik de heer Monasch gerust kan stellen met mijn toezegging dat ik wil dat dit type regelingen mogelijk blijft en dat ik met die bril naar de concrete bestaande regelingen zal kijken.

De heer Monasch vroeg ook of het klopt dat beheercorporaties onderdeel zijn van het lopende experimentenprogramma bij Platform31. Dat is inderdaad zo. Ik heb al bevestigend geantwoord op zijn vraag of ik een eerste evaluatie per 1 juli 2016 wil laten plaatsvinden. Ik heb ook al gereageerd op beide amendementen van de heer Fritsma.

In de motie-Verhoeven op stuk nr. 46 wordt verzocht om de management letter van woningcorporaties ook standaard naar de financiële toezichthouder te laten gaan. Dat lijkt mij een verstandige maatregel, dus ik sta positief tegenover deze motie.

Mevrouw Schouten vroeg hoe de positie van de huurders is in een gemeente waarin men ervoor kiest om geen woonvisie uit te brengen, aangezien de woonvisie de grondslag is voor arbitrage in het kader van dit wetsvoorstel. Allereerst ben ik ervan overtuigd dat een gemeente zo'n groot belang heeft bij het opstellen van een woonvisie dat dit over het algemeen zal gebeuren. De woonvisie is immers de grondslag om prestatieafspraken te kunnen maken met een corporatie. Mevrouw Schouten heeft wel een punt dat dit wetsvoorstel, als dat niet het geval is, inderdaad geen grondslag biedt om een beroep te doen op arbitrage. De overlegwet biedt in zo'n geval wel de mogelijkheid voor de huurdersorganisatie om naar de Huurcommissie te stappen, maar deze wet biedt die mogelijkheid niet. Dat brengt mij er overigens nog niet onmiddellijk toe om te zeggen dat we de woonvisie maar moeten verplichten. Ik vind dat de landelijke overheid terughoudend moet zijn in het opleggen van verplichtingen aan gemeenten. Mevrouw Schouten heeft echter wel een punt: de haak naar arbitrage ontbreekt in die gemeenten waar geen woonvisie is.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Ik dank de minister voor dit antwoord. Ik wil ook niet allerlei verplichtingen opleggen. Ik constateer alleen wel dat de woonvisie op dat punt een belangrijke haak is in dit wetsvoorstel. Kan de minister misschien toezeggen dat hij — en dat ligt een beetje in de lijn van de motie van de heer Knops — wel gaat bekijken hoe het gaat met de ontwikkeling van de woonvisie? Als we constateren dat er in een aantal gemeenten heel lang of structureel geen woonvisie is, vind ik dat wel een probleem.

Minister **Blok**:
Dat zeg ik graag toe. Ik heb net al gezegd dat ik inderdaad, zoals gevraagd werd in de motie van de heer Knops, in de Staat van de volkshuisvesting een overzicht wil geven van de indeling van de woonregio's en de ontwikkeling van de woonvisies. Daarbij kunnen we ook constateren of er toch lacunes optreden. Mijn inschatting is dat dit zal meevallen. Mocht dat onverhoopt toch niet zo zijn, dan kunnen we alsnog met elkaar in debat over de vraag hoe we die lacunes moeten gaan opvullen.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Voordat wij in debat gaan om die lacunes op te vullen, kan een aansporing in de richting van de VNG in de trant van "kijk daar nog eens echt naar, want het is wel heel belangrijk" misschien al een eerste goede zet zijn. Daarna moeten we, denk ik, met elkaar bekijken of we het alsnog wettelijk moeten verankeren.

Minister **Blok**:
Ja, het lijkt mij dat wij het debat dan gewoon moeten voeren aan de hand van de feiten die ik de Kamer zal leveren.

Mevrouw Schouten vroeg ook waarom ik het eigenmiddelenbeleid van het WSW niet gebruikt heb als grondslag voor de ruimte die corporaties hebben om te investeren in de niet-DAEB en waarom ik in plaats daarvan kies voor de verkoopopbrengsten na 2012. De vraag wanneer er sprake zou zijn van staatssteun, luistert hierbij heel nauw, omdat geld dat is opgebracht in het DAEB-deel, dus in het volkshuisvestelijke deel, hier echt in de richting van commerciële

activiteiten gaat. Hoe groter je de bron maakt waaruit geput kan worden, hoe groter het risico is dat er een staatssteunprocedure gestart wordt en dat deze succesvol zal zijn. Daarom heb ik de grens bij 2012 gelegd.

Mevrouw Schouten heeft ook samen met de heer Knops een motie ingediend, op stuk nr. 49. Deze motie gaat over de ruimte die geboden wordt voor herstructurering in Rotterdam-Zuid en de krimpregio's. In mijn concept-AMvB bied ik de beide gebieden, die extra aandacht verdienen, ruimte. Het verlies dat mag achterblijven in de DAEB, omdat er gesloopt wordt en omdat woningbouw deels vervangen wordt door niet-DAEB woningbouw, mag maximaal 10% van de WOZ-waarde bedragen. In de motie van mevrouw Schouten en de heer Knops wordt gesteld dat het gaat om gebieden met een grote opgave en dat daarom die 10%-norm achterwege moet blijven en vervangen moet worden door het oordeel van het Waarborgfonds. Ik neem aan dat het oordeel van de toezichthouder hier ook bij hoort. Zij moeten beide aangeven dat het financieel verantwoord is om niet-DAEB-investeringen in dat gebied te doen. Ik sta positief tegenover deze motie. Ik proef bij de indieners de insteek dat daarmee het wetsvoorstel als geheel voor hen een goede stap voorwaarts zal zijn.

Naar aanleiding van de vraag van mevrouw Karabulut heb ik gezegd dat ik zou proberen na te gaan hoeveel de opbrengst van de vennootschapsbelasting was. Dat bedrag is mij inmiddels aangereikt. In 2012 was het 49,5 miljoen euro. Dat is een substantieel bedrag.

De heer Bisschop heeft geen aanvullende vragen gesteld maar hij heeft wel de hoop uitgesproken dat wij nu weer twintig jaar vooruit kunnen. Dat hoop ik met hem. Eerlijk gezegd heb ik er ook wel vertrouwen in.

In de tussentijd zijn mij nog een aantal amendementen aangereikt.

De **voorzitter**:
Bent u in staat om die vanavond van advies te voorzien?

Minister **Blok**:
Dat ga ik doen. Als iets mij heel onduidelijk is, zal ik clementie vragen. Ik heb het namelijk niet echt voor kunnen bereiden. Dan zal ik er schriftelijk op terugkomen. Het ziet er echter overzichtelijk uit.

Allereerst het amendement op stuk nr. 33 van de heer Van der Linde. Dit amendement voorziet in de mogelijkheid om bij AMvB voorschriften uit te vaardigen over de manier waarop de borging, en met name het toezicht daarop door de minister, zijn geregeld. Dat lijkt mij logisch voort te vloeien uit de aanbeveling van de enquêtecommissie. Ik heb wel gezegd dat ik zorgvuldig wil nagaan dat de vorm waarin wij het toezicht gieten er niet toe leidt dat de door het WSW geborgde bedrag bij de staatsschuld wordt opgeteld. Ik denk wel dat het een goede toevoeging aan het wetsvoorstel is om in ieder geval de mogelijkheid te bieden om dit toezicht bij AMvB te borgen. Ik sta dus positief tegenover dit amendement en laat het oordeel aan de Kamer.

Het amendement op stuk nr. 36 is ook van de heer Van der Linde. Dit amendement maakt duidelijker wanneer er gekozen moet worden voor een marktpartij in plaats van een corporatie wanneer uit de markttoets blijkt dat er een serieuze gegadigde is. Dat is inderdaad een nuttige verduidelijking van het wetsvoorstel, dus ik sta ook positief tegenover dit amendement.

Het amendement op stuk nr. 47, van de heer Monasch en mevrouw Karabulut, maakt het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en toegelaten instellingen verplicht. Dat is juridisch heel ingewikkeld omdat je wel aan partijen kunt vragen om rond de tafel te gaan zitten, maar ze niet kunt verplichten om tot overeenstemming te komen. Een afspraak vraagt overeenstemming. Dit is een verplichting die in de praktijk niet afdwingbaar is. Om die reden moet ik dit amendement ontraden.

De heer **Monasch** (PvdA):
Het is mogelijk dat hier op een gegeven moment twee verschillende juridische adviezen liggen. Daaraan verdienen heel veel advocaten en andere juridische adviseurs een zeer goed belegde boterham. Op basis van de informatie die wij hebben van Bureau Wetgeving is dit wel mogelijk.

Minister **Blok**:
Dan stel ik voor dat ik hierop morgen schriftelijk zal terugkomen, anders krijgen wij hier een welles-nietesdiscussie. Ik wil hierover ruggenspraak houden met mijn eigen juristen. Over het amendement op stuk nr. 47 zal ik morgen met een schriftelijk oordeel komen.

Het amendement op stuk nr. 48, ook van de heer Monasch, heeft als doel om de huurdersorganisaties een volwaardige rol te geven bij het tot stand komen van de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties en om hun informatiepositie te waarborgen. Dat past logisch in de aanbeveling van de enquêtecommissie en biedt inderdaad een goede versterking van de positie van huurders. Ik sta dus positief tegenover dit amendement en laat het oordeel aan de Kamer.

Het amendement op stuk nr. 50 van mevrouw Karabulut heeft als doel om huurdersorganisaties een instemmingsrecht te geven bij beslissingen over bijvoorbeeld huur, huurharmonisatie en verkoop. Ik heb gisteren ook al aangegeven dat ik voorstander ben van de versterking van de positie van huurders, zoals ik ook bij het vorige amendement aangaf. Maar als het gaat om echt grote financiële consequenties en daarmee ook grote invloed op bijvoorbeeld het onderhoud, op nieuwbouw en de financiële continuïteit van een corporatie, vind ik een instemmingsrecht voor één partij te ver gaan. Om die reden moet ik dit amendement ontraden.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Mocht de minister dat denken: het is natuurlijk niet de bedoeling dat de huurders dat eigenstandig bepalen. Zo staat het ook niet in het amendement. Het gaat erom dat huurder en toegelaten instelling met elkaar in overleg treden en er gezamenlijk uitkomen, juist omdat de huurder op alle punten die de minister noemt, weet wat goed voor de

huurder is. Zo wordt het in balans gebracht. Wellicht kan de minister daar nog op reflecteren.

Minister **Blok**:
Ik denk dat "in balans brengen" dan niet de goede formulering is. Instemming betekent echt dat een huurverhoging of een verkoopbeslissing niet door kan gaan. Dat kan een corporatie in de situatie brengen dat er geen middelen zijn voor onderhoud of dat de continuïteit in gevaar komt. Dan komt zo'n corporatie uiteindelijk in een sanering terecht en dan moet je alsnog zulke maatregelen nemen. Daarom vind ik het echt onwenselijk om voor dit type beslissing een wettelijk instemmingsrecht te regelen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Je kunt het ook omdraaien. Dat is precies wat met dit amendement wordt beoogd, namelijk voorkomen dat er onnodig hoge huren worden gevraagd en voorkomen dat er woningen worden onttrokken aan de sociale voorraad. Om daarover met elkaar tot afspraken en instemming te komen, moet je met elkaar overleggen.

Minister **Blok**:
De omvang van de sociale voorraad zal onderdeel zijn van het lokale overleg, waarin we de positie van de huurders hebben geborgd met het vorige amendement. Dat verhoudt zich volgens mij echt niet met het ook nog instellen van een instemmingsrecht.

De **voorzitter**:
Gaat u verder, minister.

Minister **Blok**:
Voorzitter. Op de resterende amendementen heb ik mij onvoldoende kunnen voorbereiden.

De **voorzitter**:
Het gaat om de amendementen op stukken nrs. 51, 52, 53 en 54.

Minister **Blok**:
Of ik heb daarvoor een schorsing nodig, of ik kom er morgen schriftelijk op terug.

De **voorzitter**:
Ik kijk even of de mogelijkheid bestaat om dat op korte termijn te doen. Volgens mij hebt u de amendementen op stukken nrs. 51, 52 en 53 gekregen.

Minister **Blok**:
Ik heb ze wel gekregen, maar ik wil er even ruggespraak over plegen.

De **voorzitter**:
Dat is prima. Dan schors ik de vergadering voor tien minuten.

De vergadering wordt van 21.57 uur tot 22.08 uur geschorst.

De **voorzitter**:
Het woord is weer aan de minister.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. Dank.

Ik kom eerst bij het amendement op stuk nr. 51. Dat is meteen de ingewikkeldste uit het rijtje. Dat amendement introduceert een instemmingsrecht voor een aantal situaties, namelijk fusies behoudens de situatie waarbij sprake is van een acute financiële redding, het aangaan van verbindingen en het benoemen van bestuurders. Een instemmingrecht is heel zwaar. Dat heb ik al eerder aangegeven. Dat moeten wij goed afwegen, vooral wanneer wij in aanmerking nemen dat de positie van de huurder in de raad van toezicht ook al is geborgd.

De **voorzitter**:
Mevrouw Karabulut wil iets rechtzetten volgens mij.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
De minister spreekt over het amendement op stuk nr. 51. Hij stelt daarbij dat het ook gaat om een instemmingsrecht voor het benoemen van bestuurders, maar dat is niet het geval. Het gaat om fusies en verbindingen.

Minister **Blok**:
Er staat onder 2a: de raad van toezicht benoemt geen bestuurders.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Excuus. Dat is omissie want dat is niet de bedoeling. Dit stond in het amendement maar het had eruit gemoeten. Wij gaan het er uithalen. Wij gaan dat corrigeren.

De **voorzitter**:
Dan wordt het amendement op stuk nr. 51 gewijzigd. Dat wordt dus nog ingediend.

Minister **Blok**:
Die situatie vervalt dus in de gewijzigde versie. Dan is er instemming nodig voor fusies, behoudens de situatie van acute financiële redding. Naast een situatie van acute financiële redding kan ik mij voorstellen dat een goede grond voor een fusie kan zijn dat de corporatie onvoldoende investeringscapaciteit heeft, zonder echt in financiële problemen te zitten, en een grotere investeringscapaciteit kan creëren door samen te gaan met een branchegenoot in de buurt. Zo'n soort wenselijke fusie zou ik nu niet per se helemaal willen laten hangen op het instemmingsrecht van de huurders.

Een volgend onderwerp wat betreft het instemmingsrecht is het aangaan van verbindingen. In ieder geval in één situatie vind ik dat al heel vreemd, namelijk daar waar een woningcorporatie op grond van de wet die nu voorligt, kiest

voor een juridische splitsing. Die zou dan ook onder het instemmingsrecht vallen. In andere situaties kan ik dit niet helemaal overzien. Ik begrijp dat het amendement sowieso wordt gewijzigd maar ook over de andere onderdelen heb ik grote vragen. Daarom ontraad ik het amendement. Wanneer er wordt gekozen voor een gekwalificeerd adviesrecht, wat zou betekenen dat er alleen op scherp omschreven gronden van kan worden afgeweken, wordt het voor mij een stuk makkelijker. Misschien dat de indieners daarover nog zouden kunnen nadenken.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Het is in de haast helaas blijkbaar niet goed gegaan. Dat is spijtig. Wij gaan het amendement aanpassen. Dat geldt ook voor het andere punt dat de minister onduidelijk vindt. Kan ik dan morgen nog wel een schriftelijke reactie krijgen?

Minister **Blok**:
Ja, ik zal die geven.

Ik kom bij het amendement op stuk nr. 52 van de heer Monasch. Dat beoogt ervoor te zorgen dat een corporatie aan alle woningzoekenden die huurtoeslaggerechtigd zijn een woning zal toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens. Zoals de heer Monasch weet, vind ik het van groot belang dat er passend wordt toegewezen, dat betaalbare woningen ook echt worden toegewezen aan mensen met de laagste inkomens. Daarvoor heb ik een haakje in de wet opgenomen, om het zo maar te noemen. De uitwerking daarvan wil ik zorgvuldig doen. Zo scherp als dit amendement het formuleert, kan ik het niet overal garanderen. Het hangt namelijk af van de samenstelling van de lokale woningvoorraad en van de doelgroep of het je echt gaat lukken om altijd 100% toe te wijzen aan de mensen met huurtoeslag onder de aftoppingsgrens. Op sommige plaatsen zal dat gewoon niet lukken. Om die reden wil ik dezelfde kant op als de heer Monasch, namelijk passend toewijzen, maar een zo scherp geformuleerd amendement als dit moet ik toch ontraden.

De heer **Monasch** (PvdA):
We delen dezelfde intentie. Waar ik mij zorgen over maak, is dat het in het verleden niet is gebeurd. Straks nemen wij het wel in de wet op, maar wordt er vervolgens in de praktijk toch weer gekozen. Zeker omdat je ziet dat corporaties veel van het goedkopere bezit hebben afgestoten. Wat er nieuw bij komt, zit vaak in het hogere segment. Ik ben op zoek naar een manier om te bereiken dat wij er maximaal op inzetten om een voor de doelgroep betaalbare woning te krijgen. Daarom heb ik het amendement op deze manier ingediend, maar als de minister een andere suggestie heeft, dan graag. Maar dan hoor ik dat nu ook graag. Daar is mijn zorg op gericht. Vandaar dit — ik geef toe: strikte — amendement. Ik ben erg bang dat wij anders die doelstelling niet bereiken. Graag hoor ik van de minister hoe hij denkt deze wel te kunnen realiseren.

Minister **Blok**:
Ik ben in overleg met Aedes, dat op zichzelf genomen de intentie deelt. Ik ben graag bereid om naar de Kamer te komen met een voorstel voor de manier waarop ik dat passend toewijzen wil invullen. Ik vraag de heer Monasch dan wel om enige clementie, want ik wil dit graag goed uitwerken. Het zal waarschijnlijk een ingroeipad vragen. Daarom vraag ik de heer Monasch, mij die ruimte te bieden. Hij kan mij daar natuurlijk kritisch op aanspreken, maar ik vraag hem wel, dit niet helemaal dicht te schroeien met dit amendement.

De heer **Monasch** (PvdA):
Kan de minister aangeven wanneer hij denkt met een stuk naar de Kamer te komen?

Minister **Blok**:
Dat zal het komende voorjaar zijn.

De heer **Monasch** (PvdA):
Met die toezegging trek ik het amendement in.

De **voorzitter**:
Het amendement-Monasch (stuk nr. 52) is ingetrokken.

Minister **Blok**:
Het amendement-Karabulut c.s. op stuk nr. 53 heeft als doel de positie van huurders te versterken door de huurdersraadpleging te introduceren. Ook dit amendement volgt volgens mij logisch uit de aanbevelingen van de parlementaire enquête, dus ik sta er positief tegenover en laat het oordeel over het amendement graag aan de Kamer over.

Het amendement-Schouten op stuk nr. 54 betreft uitsluitend een wijziging van de toelichting over het aantal huishoudens in de vorm van een kanbepaling. Ik blijf bij mijn advies "oordeel Kamer", dat ik ook al over het oorspronkelijke amendement had gegeven.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Ik kom even terug op het vorige amendement. Het is geen inhoudelijk punt, maar ik zag dat het op de lijst die op de website wordt gepubliceerd wordt aangeduid als het amendement over de volksraadpleging. Dat lijkt mij een beetje overdreven.

Minister **Blok**:
Dat is het amendement-Karabulut op de Grondwet, neem ik aan, maar dat behandelen wij nu niet.

Ik hoop hiermee alle amendementen van commentaar te hebben voorzien.

De **voorzitter**:
Zij het dat er nog een amendement is van mevrouw Schouten op stuk nr. 45. Het was ingediend, maar kennelijk is er iets misgegaan met het rondmailen.

Minister **Blok**:
Gezien de lengte van het amendement stel ik voor dat ik morgen schriftelijk reageer op dit amendement en op het

gewijzigde amendement van mevrouw Karabulut. Want ik ga nog schriftelijk reageren.

De **voorzitter**:
U krijgt nu een papiertje overhandigd en iedereen is nieuwsgierig wat daarop staat.

Minister **Blok**:
Ik wil wel verklappen dat op het briefje staat dat het amendement een verheldering inhoudt van de manier waarop leefbaarheid wordt omschreven. Ik vind het wel fijn dat dit op het briefje staat, want de toelichting is inderdaad te lang om zo snel te lezen. Mij wordt geadviseerd om het oordeel over dit amendement aan de Kamer te laten. Laat ik het advies van mijn ambtenaren volgen.

De **voorzitter**:
Ik zie mevrouw Schouten helemaal stralen. Dank u.

Wie stond er als eerste bij de interruptiemicrofoons? Mijnheer Bisschop?

De heer **Bisschop** (SGP):
Bij de SGP gaan de dames voor!

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Dank!

Er komen nog twee amendementen van de SP-fractie aan die de minister nu nog niet heeft. Zou hij die morgen ook willen meenemen? Ik geloof dat er ook nog een amendement van de CDA-fractie komt.

De heer **Bisschop** (SGP):
Hetzelfde geldt voor één amendement van mijn fractie, over het terugdringen van administratieve lasten voor kleinere corporaties.

Minister **Blok**:
Dat had u inderdaad al aangekondigd.

De heer **Knops** (CDA):
Ik heb een klein puntje van orde. Er is een niet zo heel lange pijplijn. Er wordt door de mensen van Bureau Wetgeving keihard gewerkt, waarvoor dank. Is er een inschatting te geven hoelang het nog duurt voordat die paar amendementen komen? Als het lang gaat duren, sluit ik mij aan bij het voorstel van de minister om ze schriftelijk te beantwoorden, maar als het een kwestie van een paar minuten is, lijkt het mij goed om het in deze context te doen. Dan kunnen wij nog reageren op de minister. Die mogelijkheid ontbreekt als wij een schriftelijke reactie krijgen.

De **voorzitter**:
Er komt sowieso een brief van de minister.

Minister **Blok**:
Ik zal sowieso op het gewijzigde amendement van mevrouw Karabulut moeten reageren.

De **voorzitter**:
Er wordt nu geïnformeerd bij Bureau Wetgeving. Wij wachten dat even af.

U was inmiddels klaar met de beantwoording, minister?

Minister **Blok**:
De amendementen die ik tot nu toe heb gekregen, heb ik allemaal van een reactie voorzien.

De **voorzitter**:
Dank u. Is er behoefte aan een tweede termijn? Dat is het geval. Wij hanteren een spreektijd van maximaal twee minuten.

☐

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Voorzitter. Ik vond het een goed debat; dat mag ook weleens gezegd worden. Wij hebben vorige week en deze week op een aantal wezenlijke punten bekeken waar het mis is gegaan. De Kamer is eensgezind van mening dat men gefaald heeft op het gebied van toezicht, bestuur en politieke verantwoordelijkheid, dat de privatisering en het wegkijken hebben geleid tot verlies van miljarden aan maatschappelijk kapitaal en dat de huurder de rekening heeft mogen betalen. Om die reden is het goed dat er nu een aantal regels rondom het toezicht gesteld gaat worden. Er komt één toezichthouder en de huurder komt eindelijk weer centraal te staan met een aantal belangrijke rechten.

Ik heb twee belangrijke amendementen ingediend. Toeval of niet, het zijn politiek vrij relevante amendementen. Met het eerste amendement wil ik regelen dat de raden van toezicht voor een derde uit huurderscommissarissen moeten bestaan. Met het tweede amendement wil ik voorkomen dat de deur voor overheveling van sociale huurwoningen naar de commerciële tak gesloten wordt. Deze twee amendementen zijn nog niet binnen. Het laatste amendement is van wezenlijk belang, in combinatie met het feit dat de liberalisatiegrens wordt bevroren, dat de huren omhoog worden getrokken en dat puntenstelsel wordt aangepakt. Als de minister niet bereid is om maatregelen te treffen, zullen daardoor tienduizenden woningen worden overgeheveld naar de commerciële, onbetaalbare tak. Het zou heel wrang zijn als wij de sector eindelijk beter gaan maken, maar als de huurder straks veel te weinig inspraak heeft op sociale volkshuisvesting en geconfronteerd blijft worden met torenhoge huren, waardoor wij die huisvesting feitelijk in de uitverkoop doen. Dat moet worden voorkomen. Mijn fractie zal dit meewegen in haar eindoordeel.

☐

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter. Ik denk dat wij een brede basis hebben gevonden en een brede steun voor dit wetsvoorstel. Ik hoop dat wij daar ook de SP in meekrijgen, want daar beluisterde ik twijfel die ik eerder niet hoorde. Ik dank de ambtelijke

ondersteuning, zowel hier in de Kamer van het Bureau Wetgeving als van de minister. Ik heb het idee dat wij de minister voor morgen een heel mooi verjaardagscadeau gaan geven, want ik meen te weten dat de minister over anderhalf uur een bijzondere verjaardag gaat vieren. De minister krijgt dit cadeautje echter pas overmorgen, want dan stemmen wij. Ik hoop op een goede afloop.

De **voorzitter**:
Ik was bang dat u ging zeggen: wij blijven hier tot twaalf uur.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Daar wil ik wel een ordevoorstel van maken of we gaan nog even in Nieuwspoort zitten.

☐

De heer **Knops** (CDA):
Voorzitter. Ook onze fractie kijkt terug op een aantal dynamische dagen waarin wij niet alleen met de minister hebben gesproken over de novelle, die al een aantal jaren heen en weer gaat tussen dit huis en de Eerste Kamer, maar ook het debat met de enquêtecommissie hebben gevoerd. Dit kan niet los van elkaar worden gezien, omdat de resultaten en aanbevelingen van de enquêtecommissie mede dit debat hebben beïnvloed. Zo hoort het ook. Ik denk dat de Kamer wat dat betreft volledig aan haar trekken is gekomen. De inhoud van het debat was intensief en goed. De minister heeft goed geluisterd naar de opmerkingen en inbreng van de verschillende fracties. Ondanks dat ik niet alle oordelen binnen heb, maar dat ligt niet aan de minister, ga ik ervan uit dat wij dit met een positieve grondhouding bekijken. Ik ga naar mijn eigen fractie terug om dit wetsvoorstel op die manier voor te leggen. Nogmaals dank aan de minister en de ambtenaren die hieraan hebben meegewerkt. Ik denk dat voor de volkshuisvesting in Nederland dit een ontzettend belangrijk moment is waarin nu de grenzen gesteld zijn. Het stelsel is ooit ontworpen met goede gedachten, die wij nog steeds onderschrijven. Er ontbraken echter enkele grenzen. Deze zijn opnieuw getrokken. Hierover kan gediscussieerd worden, maar het belangrijkste is dat die lijnen uitgetekend staan. Ik ga ervan uit dat het hierdoor alleen maar beter kan gaan en dat de sociale volkshuisvesting een goede toekomst tegemoet kan gaan dankzij deze wet.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Intussen is uw amendement op stuk nr. 54 rondgemaild.

☐

De heer **Monasch** (PvdA):
Voorzitter. Dank aan de minister en aan zijn staf, die hier al langer, maar ook nog de afgelopen dagen, zeer intensief aan heeft gewerkt. Ook dank ik de mensen die nog wat verder naar achteren in dit huis heel hard aan het werk zijn, bij Bureau Wetgeving, die om het allemaal in orde te maken. Ik heb nog een vraag over de 100% dochter in het geval er DAEB-bezit bij de dochter terechtkomt. Wat ons betreft geldt: zolang iets DAEB-bezit is, ongeacht het aandeel wat er van de corporatie nog in de dochter zit, mag de constructie nooit worden gebruikt om DAEB over te hevelen naar een andere verbinding om vervolgens het bezit aan de prestatieafspraken te onttrekken. Ik hoop dat de minister het met die intentie eens is. Wij hebben net geconstateerd dat er meningsverschil is — ik hoop alleen juridisch — over het amendement op stuk nr. 47. Wij vinden het van groot belang want het raakt ook het regeerakkoord, waar expliciet staat dat de corporaties ondergeschikt worden gemaakt aan de gemeente. Dit is echt een amendement — ik kijk even naar de minister — waarbij ik ervan uitga dat wij gaan bekijken om er juridisch uit te komen, want het is voor de Partij van de Arbeid een vrij wezenlijk onderdeel van deze wet. In dat licht hadden wij zelfs een amendement klaarliggen om een boetebeding op te nemen, mochten de prestatieafspraken niet worden nagekomen. Ik zal dat, gelet op deze discussie, maar even achterwege laten. Ik heb in dit verband wel een motie en die luidt als volgt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat gemeenten voor 45 miljard euro achtervang vormen voor de leningen van corporaties;

overwegende dat gemeenten nu al voorwaarden kunnen stellen aan elke WSW-lening die verstrekt wordt inzake deze achtervang;

constaterende dat veel gemeenten momenteel kiezen voor een algemene achtervangfaciliteit die niet direct is gekoppeld aan afzonderlijke leningen;

overwegende dat het wenselijk is dat gemeenten kritischer worden op de prestaties van de toegelaten instellingen waarvoor zij garant staan;

roept de regering op om bij gemeenten inzichtelijk te maken op welke wijze zij via de achtervangpositie meer kunnen sturen op de prestaties van toegelaten instellingen waarvoor zij garant staan,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Monasch. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 56 (33966).

☐

De heer **Fritsma** (PVV):
Voorzitter. Ik dank de minister en de ondersteuning. Concluderend is het nu hoog tijd dat de grote schoonmaak van de corporatiewereld begint. Het onderliggende wetsvoorstel is daarbij duidelijk een stap in de goede richting. Datzelfde geldt voor een aantal ingediende amendementen. Al met al wordt de samenleving en worden huurders hierdoor beter beschermd tegen wanpraktijken van woningcorporaties. Dat is natuurlijk goed.

Ik benadruk wel dat de problemen van huurders hiermee niet allemaal verdwijnen. Zo worden zij bijvoorbeeld nog steeds geconfronteerd met die vreselijke huurverhogingen. De PVV is daar altijd tegen geweest en zal daartegen blijven.

In komende debatten valt er dus nog veel met de minister te bespreken. Wat de uitwerking van de aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie in het onderliggende wetsvoorstel betreft, kan ik het hierbij laten.

☐

De heer **Verhoeven** (D66):
Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording. Wij hebben een parlementaire enquêtecommissie gehad met 57 aanbevelingen. Wij hebben zo'n 14 uur gedebatteerd. Wij hebben, geloof ik, 12 moties ingediend en een stuk of 25 amendementen met een aantal relevante veranderingen ten opzichte van het voorliggende wetsvoorstel, met dank aan onze enquêtecommissie.

Resumerend moeten wij constateren dat de huurders een stuk stevigere positie krijgen. Wij hebben een toezichthouder waarvan bijna de hele Kamer zegt: dit is de manier waarop we het moeten doen. Wij hebben een kerntakendiscussie gevoerd, waarbij wij grenzen hebben getrokken zoals de heer Knops terecht zei. Daarvan zegt mijn fractie: laten we die grenzen ook zo behandelen en niet gaan oprekken in de komende jaren zodat we opnieuw de fout ingaan, maar laten we gebieden, zowel de oude stadswijken als de krimpgebieden, overeind houden en ervoor zorgen dat corporaties daar hun werk kunnen doen.

Al met al denk ik dat wij op een vrij evenwichtige manier alle verschillende voorstellen hebben afgewogen. Laten wij hopen dat het goede gevoel dat ik in ieder geval nu heb niet alleen voor vanavond geldt en niet alleen voor morgen geldt, maar dat wij bijvoorbeeld ook over twintig jaar, als wij misschien terugkijken op deze wet, die we naar het zich laat aanzien donderdag aannemen, nog steeds dat goede gevoel hebben.

☐

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Voorzitter. Gisteren zei ik aan het begin van het debat: het is de kunst om een goede balans te vinden tussen wat voor ruimte we nog willen geven aan woningcorporaties, onder andere in het kader van de leefbaarheid, en hoe we kunnen voorkomen dat de excessen van de afgelopen jaren weer gaan ontstaan. Ik denk na twee dagen debat dat we die balans hebben gevonden. Ik denk, afhankelijk van wat er aan amendementen en moties wordt aangenomen, dat we het toezicht goed geborgd hebben, dat de positie van de huurders versterkt is en ook dat we ruimte laten in bijvoorbeeld de oude stadswijken en in de krimpgebieden, zodat de corporaties nog wat meer kunnen doen wanneer de markt het laat afweten.

Voor mijn fractie zijn de volgende punten nog van belang. Allereerst hoe straks wordt gekeken naar het amendement dat wij hebben ingediend op het punt van de leefbaarheid. Daarnaast het amendement van de heer Bisschop, waar iedereen nog met smart op zit te wachten, over ruimte voor de kleinere woningcorporaties om niet in een administratief circus terecht te komen als ze een klein deel niet-DAEB hebben. En hoe omgegaan wordt met de ruimte die in de motie van mij en de heer Knops wordt gevraagd voor krimpgebieden en Rotterdam-Zuid. Ik heb goede hoop, gelet ook op het oordeel van de minister daarover.

Ik wil de minister danken voor zijn constructieve houden en zijn luisterend oor de afgelopen dagen. Ik wil toch ook nog wel wat warme woorden wijden aan de ambtenaren en aan Bureau Wetgeving, die echt snoeihard gewerkt hebben en hierdoor wellicht bijgedragen hebben aan dit resultaat.

☐

De heer **Bisschop** (SGP):
Voorzitter. Ik vind het opmerkelijk hoe parallel processen lopen, want, inderdaad, het fiat voor het laatste amendement is zojuist gegeven. Als ik deze minuut volpraat, wordt onder glorieuze tonen het amendement binnengedragen en becommentarieerd door de minister.

Ik ga niet mijn dank herhalen — die heb ik uitgesproken — anders bevorder ik de inflatie en dat wil ik ook weer niet. Ik sluit mij aan bij al die collega's die hun erkentelijkheid hebben uitgesproken voor de wijze waarop de discussie rondom dit thema, met hier en daar toch best gevoelige onderdelen, heeft plaatsgevonden. Ik denk dat dit iets is wat kan inspireren om vaker op deze wijze met elkaar het debat aan te gaan. Ik zie ernaar uit.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. Voor de glorieuze tonen van de heer Bisschop is het toch nog te vroeg. Ik hoor echter in de bijdrage van eigenlijk alle sprekers allereerst enorme betrokkenheid bij het onderwerp en daarnaast de overtuiging dat het daarom goed is dat we nu tot een conclusie komen. Mevrouw Karabulut twijfelt nog hoe de balans over de wet uit zal vallen. Anderen hebben aangegeven dat zij de wet, mits een aantal belangrijke moties of amendementen op een meerderheid kan rekenen, kunnen steunen. Dat doet mij natuurlijk veel deugd. Het is van cruciaal belang om nu helderheid te geven aan niet alleen de corporaties, maar ook aan commerciële investeerders die willen instappen op de huurmarkt. Maar voor alles moeten we nu duidelijkheid geven aan de huurders en voorkomen dat zij in de toekomst weer rekeningen moeten gaan betalen voor avonturen waar zij part noch deel aan hebben, maar wel de consequenties van over zich heen krijgen.

Er zijn nog enkele specifieke vragen gesteld. De heer Monasch vroeg mij nog een keer in te gaan op het punt dat niet via een dochter DAEB-bezit weggesluisd mag worden om niet meer onder de prestatieafspraak te vallen. Dat ben ik met hem eens. Daarvoor is de juridische splitsing juist niet bedoeld.

Ik ga nog kritisch kijken naar het amendement op stuk nr. 47. Ik zal daar morgen in de schriftelijke reactie op terugkomen.

De heer Monasch heeft ook nog een motie ingediend over de positie van de gemeente met betrekking tot de WSW-borgstelling. Hij vraagt daarin de regering om bij de gemeenten inzichtelijk te maken op welke wijze zij via hun achtervangpositie meer kunnen sturen op de prestaties van toegelaten instellingen. Ik begrijp de strekking van de motie ook heel goed. Gemeenten kunnen heel expliciet aangeven dat zij bereid zijn om borg te staan op voorwaarde dat zij het eens worden met de corporatie en de huurders over de te leveren prestaties. Ik ben het eens met die insteek, dus

ik zal die positie van de gemeente helder maken in mijn uitwerking van de nieuwe manier waarop we met het WSW omgaan.

Ik heb geen nieuwe vragen gekregen. Ik wil wel afronden met de balans die mevrouw Schouten constateerde in de uitkomst van het debat en de weerslag daarvan in het wetsvoorstel met de amendementen die voorliggen. Aanname van deze wet is een stap die nog voor ons ligt. Het zou voor mij, zoals de heer Van der Linde zei, inderdaad een mooi verjaarscadeau zijn. Ik denk dat we met elkaar kunnen concluderen dat de sociale huisvesting in Nederland de afgelopen tijd misschien ver van huis was, maar met deze wet weer thuiskomt.

De **voorzitter**:
De amendementen zijn nu gekopieerd. Die worden schriftelijk beantwoord. Mijnheer Knops, u bent het daar niet mee eens?

De heer **Knops** (CDA):
We hebben net een afspraak gemaakt. We zouden bekijken of het mogelijk was om ze nog binnen te brengen of, zoals de heer Bisschop zei, "naar binnen te dragen". Tenzij de minister zegt dat hij er geen oordeel over kan geven, zou ik toch willen voorstellen om ze nu te bespreken, zoals we hadden afgesproken. Dat is geen nieuw voorstel. Wat betreft de amendementen die er nog niet zijn, kunnen wij dan sluiten.

De **voorzitter**:
Dat is prima, maar het is ook belangrijk om de ruimte te creëren om zorgvuldig naar de amendementen te kijken. Ik kijk even naar de minister. Bent u in staat om de amendementen te becommentariëren?

Minister **Blok**:
Als ik even vijf minuten krijg, dan kan dat.

De **voorzitter**:
Van mij mag u vijf minuten hebben.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. Het amendement van de heer Knops op stuk nr. 55, dat als doel heeft om geen markttoets te verplichten in het geval een corporatie bestaand bezit sloopt en eigenaar is van de grond waarop het staat, omdat in dat geval een corporatie moeilijk gedwongen kan worden om die grond vervolgens op de markt aan te bieden, betekent een vereenvoudiging zonder dat naar mijn smaak sprake zou zijn van marktbederf. Ik sta dus positief tegenover dat amendement, waarover ik het oordeel graag overlaat aan de Kamer.

Naar het amendement op stuk nr. 57 van de heer Bisschop, ingediend samen met de heren Monasch, Knops en Schouten moest ik even goed kijken, omdat ik een eerdere versie van dit amendement heb gezien waar de omzetgrens lager lag en waar een scheiding tussen baten en lasten voldoende was als er minder dan 5% aan DAEB-activiteiten werd uitgevoerd. Maar dat amendement had een nuttige toevoeging, door te zeggen dat de uitbreiding van de niet-DAEB-activiteiten niet meer dan 10% van de investeringen in de DAEB zou mogen zijn. Op die manier zou de veelbesproken hoekwoning mogelijk moeten worden gemaakt. Dat mis ik eerlijk gezegd in dit amendement; dat zou een nuttige toevoeging zijn.

De heer **Bisschop** (SGP):
Over dat punt is wat verwarring geweest in het gesprek over de precieze inrichting van het amendement. Laat ik het zo zeggen: ik heb er geen bezwaar tegen om dat alsnog toe te voegen en het amendement in die zin definitief vorm te geven. Als dat het makkelijker maakt voor de minister om het amendement te omhelzen, hebben wij dat er graag voor over.

Minister **Blok**:
Dat lijkt me verstandig, omdat je anders in situaties waarin nu heel weinig DAEB-bezit zou zijn, je een paar jaar lang alleen maar DAEB-activiteiten zou moeten gaan ontplooien. Om die reden zou die toevoeging mij onmiddellijk tot een positief oordeel over dit amendement brengen.

Dat betekent dat ik nog steeds zal reageren op het eventueel gewijzigde amendement van mevrouw Karabulut, maar dat wij nu — ik kan niet steeds een ander plechtig einde verzinnen — gekomen zijn aan het eind van een nuttige en plezierige avond.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Over de ingediende moties, amendementen en het wetsvoorstel zullen we aanstaande donderdag stemmen. Ik dank de minister, zijn ondersteunende ambtenaren, de mensen op de publieke tribune en degenen die dit debat via internet hebben gevolgd.